

郑州房地产市场研究报告(2015年10月刊)



CONTENTS

深圳泰辰置业编委会

编委: 邓 风 李叔炎

总编: 焦 娟

主编: 万明静

编辑: 邢山山 杨梅梅

翁书玉 刘遵红

徐冠涛 张传辉

0

月度楼市纵览

1

行业热点新闻

2

郑州市场表现

3

郑州楼市动态

4

月度营销推广



霜降迎“双降”，年内现第三次双降

降准

- **时间**：自2015年10月24日起；
- **目的**：以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长；
- **内容**：下调金融机构人民币存款准备金率**0.5个百分点**；
- **其它**：为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，**对符合标准的金融机构额外降准0.5个百分点**。

降息

- **时间**：自2015年10月24日起；
- **目的**：以进一步降低社会融资成本；
- **存款**：一年期存款基准利率下调**0.25个百分点**至1.5%；
- **贷款**：金融机构一年期贷款基准利率下调**0.25个百分点**至4.35%；个人住房公积金贷款利率保持不变；
- **其它**：对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限。

2015年以来降准降息时间轴



泰辰观点：

此次双降目的是稳增长、抗通缩、对冲资本外流影响，但累计的五次降准降息并未改变经济下行趋势；房地产市场将从负利率环境下率先受益；城市间的分化愈加严重，一二线城市房价有望上涨，但三四线城市仍以去库存为主。

金融机构人民币存贷款基准利率调整表

	单位：%
	调整后利率
一、城乡居民和单位存款	
(一) 活期存款	
	0.35
(二) 整存整取定期存款	
三 月 份	1.10
半 年	1.30
一 年	1.50
二 年	2.10
三 年	2.75
二、各项贷款	
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90
三、个人住房公积金贷款	
五年以下(含五年)	2.75
五年以上	3.25

注：个人住房公积金贷款利率未调整



2015年10月郑州商品房、商品住宅整体情况一览表

商品房	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)	库存面积 (万m ²)
本月	12518	130.25	13218	130.8	9551	1429.31
环比上月	26.01%	-10.76%	28.87%	25.30%	-0.86%	-0.04%
上月	9934	145.96	10257	104.39	9634	1429.86
同比去年同期	——	63.32%	119.28%	103.83%	2.50%	32.77%
去年同期	——	79.75	6028	64.17	9318	1076.55

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)	库存面积 (万m ²)
本月	7696	82.96	10905	114.32	9164	430.55
环比上月	-12.11%	-33.16%	35.16%	34.89%	-1.13%	-6.79%
上月	8756	124.12	8068	84.75	9269	461.9
同比去年同期	——	112.23%	116.80%	115.98%	5.87%	44.38%
去年同期	——	39.09	5030	52.93	8656	298.2

01

行业热点新闻

One





10月热点预览

【经济热点】

- 2015年10月中国制造业采购经理指数为49.8%
- 2015年10月居民消费价格同比上涨1.3%
- 2015年10月工业生产者出厂价格同比下降5.9%

【行业动态、房企动态】

- 央行下调基准利率0.25个百分点并降准0.5个百分点
- 10月百城住宅均价连续3个月双涨
- 新建住宅全部须建充电设施
- 11月1日起全国取消房屋租赁手续费
- 国土资源部：不动产登记细则出台条件初具
- 万科入股绿景中国地产 房地产寡头竞争格局加剧
- 建业、思念联姻平安银行签署战略合作协议
- 恒大前10个月累计销售1545亿元，提前超额完成年度目标
(11月10日，恒大年度目标提高至1800亿元，1-10月完成率86%)

【郑州政策】

- 11月1日起郑州市停开“单身证明”
- 万人小区须建“托老所”与住宅同步规划验收

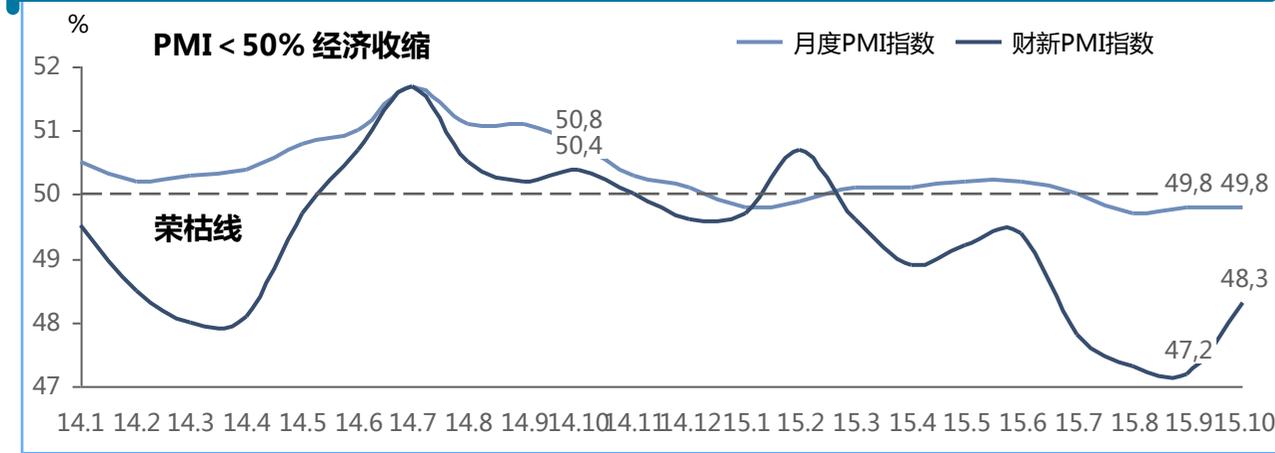
【郑州城市规划】

- 火车站西广场周边将棚户区改造，建郑州中央商务区
- 新郑机场至郑州南站城铁开建
- 郑州机场T2航站楼通过竣工验收
- 郑万高铁河南段于10月31日开建
- 郑机城铁已联调联试，预计年底前开通
- 郑州G107辅道11月起开建
- 郑东新区连接郑汴的中原大道开建
- 郑州首条有轨电车年底开工一期工程可通荥阳

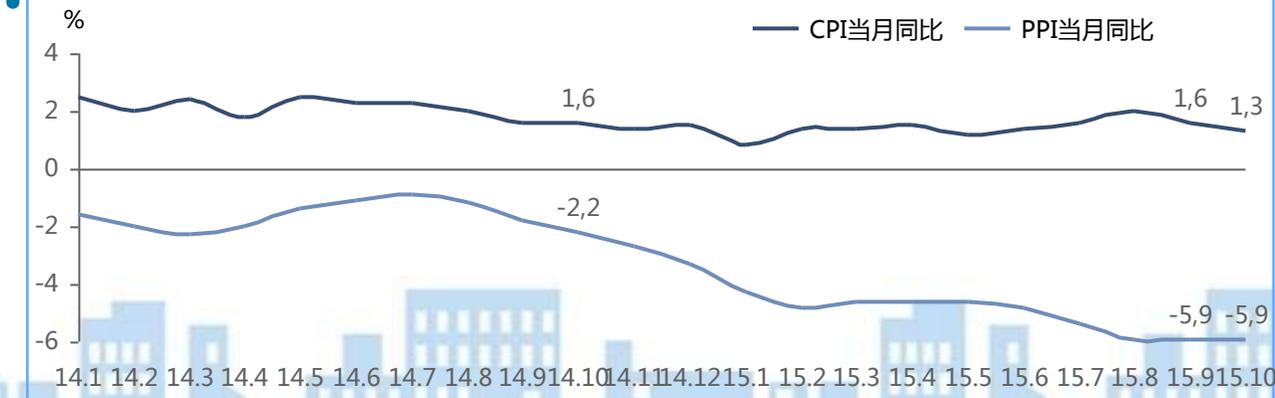
① 行业热点【经济解读】

10月制造业PMI与上月持平，呈现弱势趋缓迹象，CPI仍低位运行，PPI跌幅趋稳，经济下行压力不减

2014.1-2015.10月度PMI变化情况



2014.1-2015.10月度价格指数走势图



表：全国经济指标分析

类别	CPI (同比涨幅%)	PPI (同比涨幅%)	PMI(%)
本月	1.3	-5.9	49.8
上月	1.6	-5.9	49.8
环比	-0.3	持平	持平
去年同期	1.6	-2.2	50.8
同比	-0.3	-3.7	-1

◆10月制造业PMI与上月持平：PMI指数为49.8%，与上月持平，连续三个月处于荣枯线之下，从走势来看呈现弱势趋稳的迹象，但制造业形势依然不容乐观；

◆10月CPI同比涨幅回落，环比下降：同比上涨1.3%，环比下降0.3%；PPI指数持续下降：同环比跌幅与上月相同，同比下跌5.9%，环比下降0.4%，为连续第44个月下滑；表明实体企业面临严峻考验；

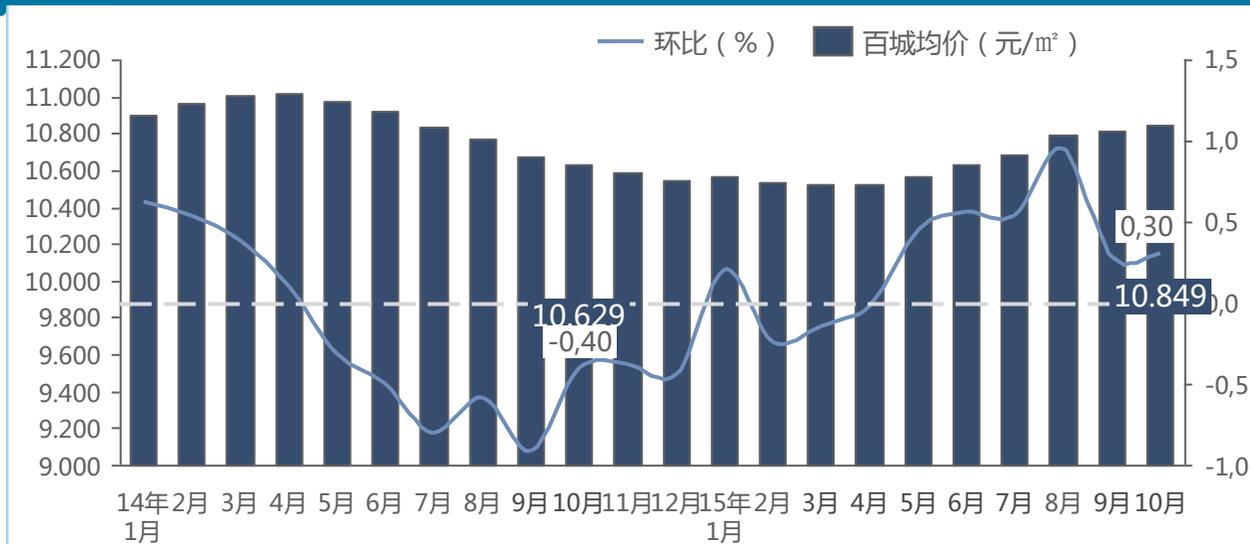
◆泰辰点评：

10月CPI呈现回落态势，PPI继续弱势表现，通缩风险进一步上升，实体企业依然面临严峻形势；两大指标同步下滑，促使央行采取更为积极的货币宽松措施，助力总体经济指标的回升，但基本面的转暖仍有待时日。

1

行业热点【全国动态】

2014.1-2015.10百城住宅均价走势图



10月百城新建住宅价格指数分析

百城房价均价	10849元/m²	环比	+0.3%
环比上涨城市	48个 (-11)	环比下跌城市	52个 (+11)
涨幅超1%的城市	17个 (-7)	跌幅超1%的城市	21个 (+8)
样本价格中位数	7116元/m²	环比	-0.38%
涨幅最高城市	深圳 40120元/m²	环比	+3.49%
跌幅最高城市	大连 10088元/m²	环比	-2.39%

数据来源：中国指数研究院

- 10月百城住宅均价：10849元/m²，环比上涨0.3%；**郑州10月平均价格9366元/m²，环比上涨0.69%**；
- 从涨跌城市个数看：48个城市环比上涨，52个城市环比下跌。与上月相比，本月价格**环比上涨的城市数量减少11个**，本月价格**环比下跌的城市数量增加11个**；
- 同比来看：**10月同比上涨2.07%，涨幅继续扩大**（8月起止跌转涨）；
- 十大城市新建住宅：**均价20191元/m²，环比上涨0.65%**，涨幅扩大0.15%；**同比上涨6.65%**，涨幅扩大1.01%。

泰辰点评：

今年以来，陆续推出的楼市利好政策显著拉动了改善型需求，百城住宅均价自今年三月以来持续呈现上涨趋势，10月百城住宅均价连续第三个月出现环比、同比双涨局面；10月下旬，央行再次“双降”降低购房成本，购房需求将继续稳步释放；但当前市场整体库存居于高位，去库存仍是市场主基调。

① 行业热点【全国政策】

中共十八届中央委员会第五次全体会议公报

2015年10月26日至29日，中国共产党第十八届中央委员会第五次全体会议在北京举行

01

通过文件

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》

02

全会提出“五个发展”理念

创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展

03

全面建成小康社会新的目标要求



热词：

- 1. 贫困县全部摘帽
- 2. 网络强国战略
- 3. 分享经济
- 4. 国家大数据战略
- 5. 制度性话语权
- 6. 普及高中阶段教育
- 7. 免除学杂费
- 8. 全面放开二孩
- 9. 国企改革
- 10. 健康中国

与房地产相关的政策



全面放开二孩（二孩≠二胎）

会议提出：促进人口均衡发展，坚持计划生育的基本国策，完善人口发展战略，全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策，积极开展应对人口老龄化行动；

◆ 后续：10月30日，国家卫计委副主任王培安表示，预计明年第一季度，全国多数省（区、市）都能够具体实施全面二孩政策；

◆ 实施：10月30日，湖南省卫计委表示即日起生二孩不罚；河南预计最快2016年3月落地；



提高户籍人口城镇化率

全会提出：到2020年，户籍人口城镇化率加快提高

◆ 常住人口城镇化率 VS 户籍人口城镇化率

2014年中国城镇化率为54.77%（以常住人口计算），其中有约2亿多人口仅为城市常住人口而非户籍人口

十八届五中全会公报允许普遍二孩政策

二胎政策大背景：

1. 国民生育观念发生根本性变化（由多生到优生的转变）

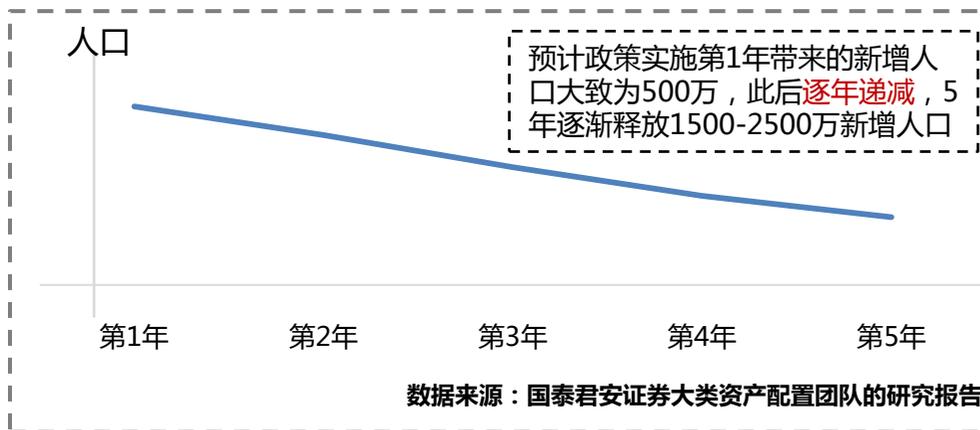
①受家庭经济压力影响；②工作时间的限制无暇照顾孩子；③由养大到教育大思想的转变；

2. 人口红利下降，人口老龄化严重

①单独政策的实施效果较弱，政策受阻；②单独二胎（4-2-1模式）到全面二胎（4-2-2模式），增加人口红利，促经济增长及消费；

十八届五中全会提出促进人口均衡发展，坚持计划生育的基本国策，完善人口发展战略，**全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策**，积极开展应对人口老龄化行动。

全面放开二孩之后新增人口变化



对房地产的影响

- ◆ 影响住房需求结构的变化，改善型需求突显；
(户型面积上升，产品结构调整，未来5-10年，改善刚需将成纯刚需)
- ◆ 对户型功能设计细节要求更多，产品设计思路改变，对开发商研发能力提出更高要求；
- ◆ 购房置业者的关注点发生变化，将更多的看重物业端的服务和配套；
- ◆ 养老房需求将会提升，就近购房或成一种趋势；

泰辰点评：

二孩政策放开对房地产的直接影响在于购房需求的增加，其中对改善型需求刺激最为直接；家庭结构变化将导致需求结构变化和产品结构调整，未来大户型需求将有一定增长；另一方面，二孩政策放开，将带来人口红利，产生新增房地产需求，但并不能扭转整体房地产大势。

郑州首条有轨电车年底开工建设

- **全长：**37.7公里
- **分两期工程：**

一期工程：**将连接地铁1号线、西三环与荥阳市**

二期工程：**连接荥阳市与上街区**。主要沿郑上路、乐山山路、中原西路、光武路、老国道310及荥密路敷设



- **起点：**郑州地铁一号线西流湖站
- **终点：**荥阳市荥密路与科学大道交叉口
- **另设支线1：**连接郑州西三环；线长3.4公里；设车站2座
- **主线2：**荥阳四方车辆厂至主线；线长5.2公里；设车站5座
- **建成时间：**预计2017年6月通车

郑东新区连接郑汴的中原大道开建

中原大道是一条东西向通道，也是郑州至开封的一条主要路线

目前规划分为市区段+现在延长的郑东新区白沙组团段

市区段

- **市区段范围：**西起西四环，向东沿中原路，中至东西大街、郑汴路，东至商都路、京港澳高速

- **市区段全长：**26.46公里

此次开工段（白沙组团段）

- **范围：**郑汴物流通道南侧，310国道（老郑汴路）北侧，西起郑信路，东至万三路
- **全长：**6701米
- **红线宽：**60米
- **车道：**双向八车道
- **通车时间：**预计2017年
- **后续：**将与中原大道市区段相连接

有轨电车线路图



中原大道白沙段线路图

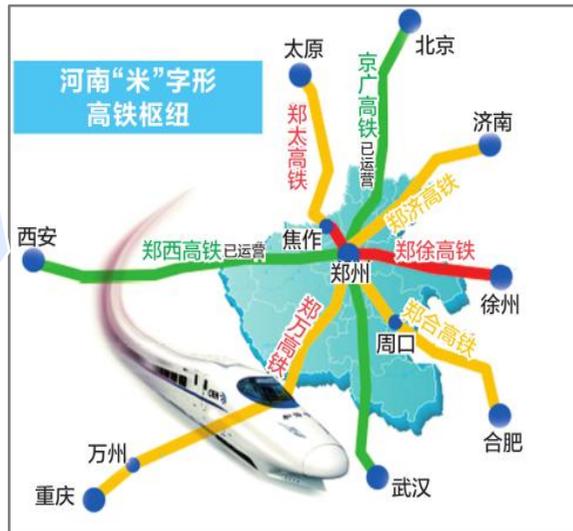


郑万高铁河南段于10月31日开建

郑万高铁为米字形的一“撇”

米字形高铁进程：

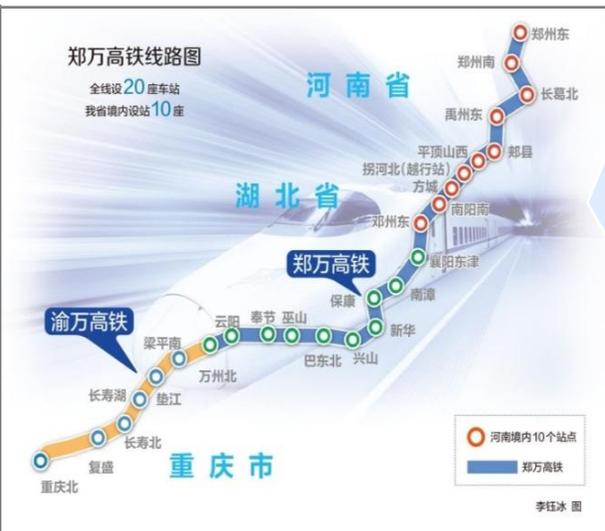
- **郑西高铁（一横）**：已运营；
- **郑徐高铁（一横）**：郑徐高铁（预计2016年通车）和宝兰高铁（预计2017年贯通）在建中；
- **京广高铁（一竖）**：于2012年12月26日全线开通；
- **郑太高铁（一点）**：郑州至焦作段已建成通车，太原至焦作段的环评已经启动；
- **郑济高铁（一撇）**：处于前期勘察阶段，预计明年开工建设；
- **郑合高铁（一捺）**：郑州-周口-阜阳段可行性研究报告已批复；计划2019年建成；



米字型高铁图1

- 已开通
- 在建中
- 部分开通，部分在建中

郑万高铁河南段



郑万高铁线路图2

- ◆ **郑万高铁分两个建设期**：郑州至襄阳段建设工期4年，襄阳至万州段建设工期6年；
- ◆ **郑万高铁河南段全长**：约351公里；
- ◆ **郑万高铁河南段10个站点**：分别为郑州东、郑州南、长葛北、禹州东、郟县、平顶山西、拐河北（越行站）、方城、南阳南、邓州东；
- ◆ **建成后**：郑州至重庆只需4小时；
- ◆ **渝万铁路**：设计时速250公里，2012年底已开工建设，预计2016年内建成通车；

泰辰点评：

郑万铁路作为河南“米”字形高铁枢纽重要的“一撇”，可通过郑州中转枢纽实现更自由、高效的资源配置；同时有助构建郑州至南阳、平顶山等豫西南地区“一小时经济圈”，节省出行时间成本；但建设期需10年，利好作用短期内无法凸显。

郑州土地市场表现

&郑州市本级

10月供过于求：供应71万 m^2 ，成交50.8万 m^2 ，单价384万元/亩；

1-10月供不应求：供应371.2万 m^2 ，成交414.2万 m^2 ，单价389万元/亩；

&郑州周边县市

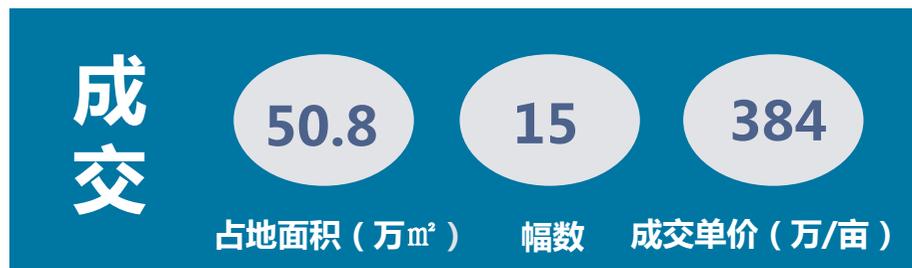
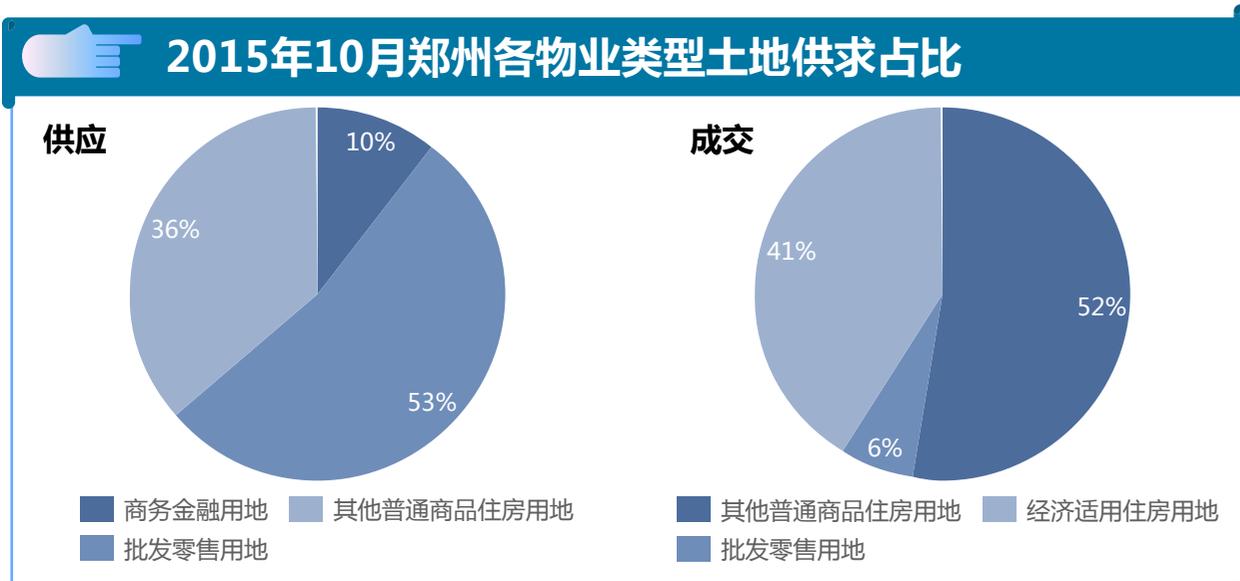
10月：供应66万 m^2 ，成交37万 m^2 ；供应以中牟居多，成交集中在航空港区；

1-10月：供应653万 m^2 ，成交441万 m^2 ；供应集中在航空港区，成交集中在新郑市；



市场表现【土地市场——郑州市本级】

10月郑州土地市场表现供过于求，成交仍以其他普通商品住房用地为主；龙湖副CBD典型地块由亚新集团高价摘得



表：郑州重点成交地块主要指标

序号	交易日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式
1	2015/10/14	郑东新区	龙湖外环路西、龙翔七街南	79	其他普通商品住房用地	>1, <2	10	126420	1625	12184	郑州茉莉公馆置业有限公司	挂牌出让

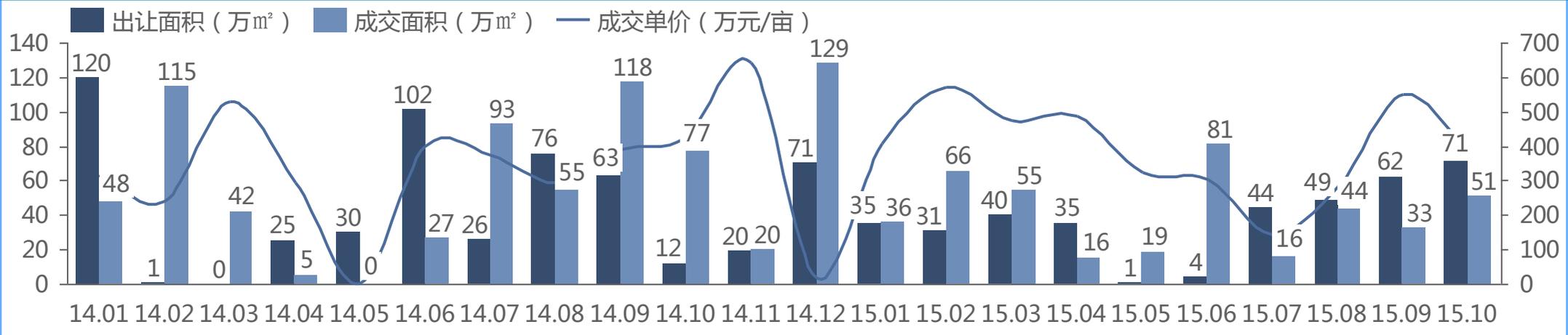
数据来源：中国土地市场网



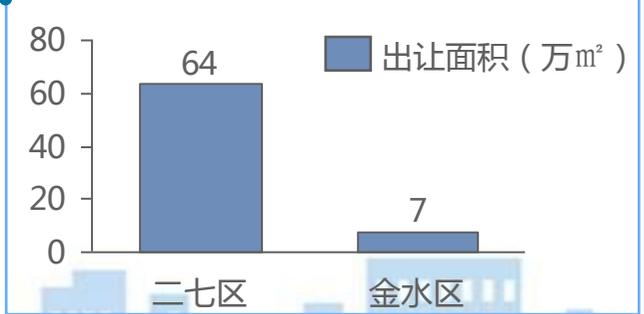
市场表现【土地市场——郑州市本级】

10月郑州土地市场逐步回暖，随着利好政策刺激及政府推动，预计4季度土地市场供销量环比将有增加

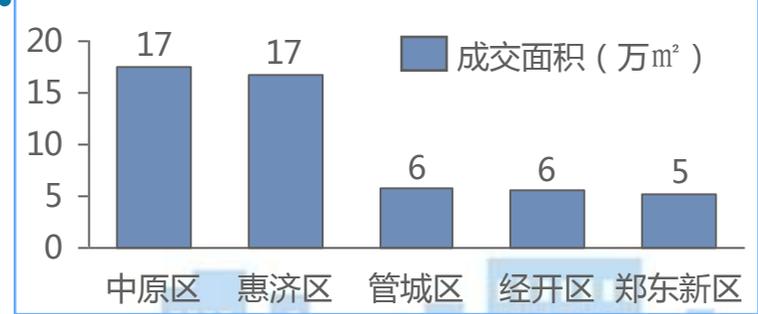
2014.1-2015.10郑州土地市场月度供求走势



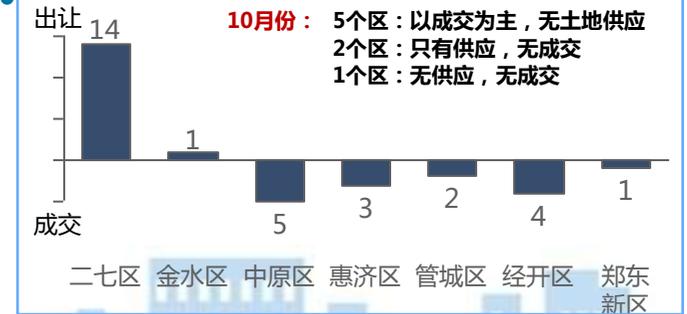
10月土地供应区域分布



10月土地成交区域分布



10月土地供应、成交地块数量



数据来源：中国土地市场网



市场表现【土地市场——典型地块（亚新茉莉公馆）】

项目所在区域地王扎堆，待售项目多，同质化现象严重，后期售价高，竞争压力明显

亚新茉莉公馆地块周边项目分布



项目四至及现状

- **项目道路**：龙翔七街、龙翔六街、新学路已基本完工，预计年底达到通车条件；龙湖外环路已通车；
- **项目四至**：项目东侧为安置区；西侧为空地；南侧为普罗旺世龙之梦项目用地；北侧紧邻两所学校（龙翔中学和小学，预计年底完工）；
- **项目现状**：项目内部有土堆，地块未平整；

亚新茉莉公馆地块规划指标要求

土地位置	使用权面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	成交总额 (万元)
龙湖外环路西、龙翔七街南	51880	> 1, < 2	< 28	< 60	> 35	126420

项目预测

- 以容积率上限2计算，项目总建面不超10万m²；
- 依地块规划指标，预计项目将打造洋房+小高层产品，项目成交楼面价12184元/m²，加建安及税费成本，成本价达到近2万元/m²，**预计未来产品价格将超3万元/m²**；

数据来源：中国土地市场网



2015年10月份郑州市本级土地供应信息

中国土地市场网出：

公告日期	公告号	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	出让年限 (年)
2015/10/8	郑国土资交易告字[2015]69号	郑政出[2015]71号	鼎盛大道北、荆胡路西	二七区	97	64702	其他普通商品住房用地	>1, <3	<100	<25	>30	279	27065	70
2015/10/10	郑国土资交易告字[2015]67号	郑政出[2015]70号	农场东路东、鸿发路北	金水区	112	74523	商务金融用地	<2	<39.5	<30	>35	156	17417	40
2015/10/13	郑国土资交易告字[2015]70号	郑政出[2015]72号(网)	同心路东、盛达路南	二七区	24	16149	其他普通商品住房用地	>1, <3	<60	<25	>30	454	11000	70
		郑政出[2015]73号(网)	兴欣路西、渠南路南	二七区	38	25101		>1, <2.5	<60	<25	>30	436	16426	70
		郑政出[2015]74号(网)	启福大道东、渠南路南	二七区	20	13493	批发零售用地	<3	<80	<40	>30	457	9246	40
		郑政出[2015]75号(网)	盛安路北、同心路东	二七区	25	16410	其他普通商品住房用地	>1, <3	<60	<25	>30	454	11178	70
		郑政出[2015]76号(网)	永康路北、大顺路东	二七区	62	41207		>1, <3	<80	<25	>35	454	28049	70
		郑政出[2015]77号(网)	大顺路东、同德路南	二七区	20	13154		>1, <3	<80	<25	>35	454	8954	70
		郑政出[2015]78号(网)	宝溪路西、同德路北	二七区	24	16179		>1, <3	<80	<25	>35	454	11009	70
		郑政出[2015]79号(网)	宝溪路北、同德路西	二七区	32	21491		>1, <3	<80	<25	>35	454	14627	70
		郑政出[2015]80号(网)	启福大道东、双铁路南	二七区	30	20005		批发零售用地	<3.5	<100	<40	>30	449	13465
		郑政出[2015]81号(网)	永和路北、大顺路东	二七区	65	43244	其他普通商品住房用地	>1, <3	<80	<20	>35	454	29424	70
		郑政出[2015]82号(网)	南环路北、郑密路辅道西	二七区	461	307416	批发零售用地	<0.3	<20	<20	>50	133	61468	40
		郑政出[2015]83号(网)	同心路东、宝溪路南	二七区	44	29337		<3	<40	<40	>25	456	20066	40
郑政出[2015]84号(网)	永和路西、宝溪路北	二七区	11	7532	<3	<40		<40	>25	457	5161	40		
合计	——	——	——	——	1065	709941		——	——	——	——	——	——	——



2015年10月份郑州市本级土地成交信息

中国土地市场网出：

成交时间	土地位置	区域	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2015/10/10	昌达路(主一路)南、民强路东	中原区	64	42959	经济适用住房用地	3.5	15	—	—	—	—	划拨	—	正基雅苑
2015/10/12	樊楼路南、雪松路西	中原区	65	43222	经济适用住房用地	3.5	15	—	—	—	—	划拨	—	同汇·水木清城
2015/10/12	北岗路南、雪松路西	中原区	48	32021		3.5	11	—	—	—	—	划拨	—	
2015/10/14	中州大道西、金达路南	惠济区	75	49834	商务金融用地	3	15	28670	384	1918	河南惠花城乡建设发展有限公司	挂牌出让	40	弓庄改造
2015/10/14	中州大道西、滨河路北	惠济区	67	44876	其他普通商品住房用地	2.5	11	23050	342	2055		挂牌出让	70	
2015/10/14	许庄路东、西岗路北	中原区	26	17473	经济适用住房用地	3.5	6	—	—	—	河南弘居置业有限公司	划拨	—	西湖桃李园
2015/10/15	航海路北、熊耳河南	管城区	73	48680	经济适用住房用地	3.5	17	—	—	—	中铁电气化局集团第三工程有限公司	划拨	—	—
2015/10/20	北四环路南、园北路西	惠济区	109	72740	其他普通商品住房用地	2.4	17	41950	384	2403	郑州天伦万科房地产开发有限公司	挂牌出让	70	东赵村改造
2015/10/21	西站路北、电厂西路东	中原区	58	38432	其他普通商品住房用地	4.3	17	25701	446	1555	郑州元年房地产开发有限公司	挂牌出让	70	金水世纪城
2015/10/22	经北一路以南、经开第五大街以西、航海东路以北	经开区	5	3358	批发零售用地	4.5	2	2597	516	1719	郑州华图利合实业发展有限责任公司	挂牌出让	40	经开万锦城
2015/10/22	经北一路以南、经开第五大街以西、航海东路以北	经开区	38	25570		5	13	21237	554	1661		挂牌出让	40	
2015/10/22	经北一路以南、经开第四大街以东	经开区	34	22897		其他普通商品住房用地	3.5	8	14897	434		1859	挂牌出让	
2015/10/23	童心路南、文治路东	管城区	14	9038	商务金融用地	4.5	4	5076	374	1248	河南润盈置业有限公司	挂牌出让	40	—
2015/10/28	经开第四大街以东、经南一路以南	经开区	7	4876	其他普通商品住房用地	3	1	3093	423	2114	河南九鼎实业有限公司	挂牌出让	70	富田九鼎世家
2015/10/28	龙湖外环路西、龙翔七街南	郑东新区	78	51880	其他普通商品住房用地	2	10	126420	1625	12184	郑州茉莉公馆置业有限公司	挂牌出让	70	亚新茉莉公馆
合计	—	—	762	507856	—	—	163	292691	384	1797	—	—	—	—

数据来源：中国土地市场网



2015年10月份郑州市本级土地成交信息

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

成交时间	土地位置	区域	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2015/10/12	东风路北、丰庆路西	金水区	76	50506	批发零售用地	< 3.5	18	51208	676	2897	河南新瀚海东风置业有限公司	挂牌出让	40	瀚海尚
2015/10/21	中州大道东、石化路南	管城区	10	6529	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	2	5439	555	2380	河南兴忠置业有限公司	挂牌出让	70	——
2015/10/21	合欢街北、金陵路西	高新区	15	10047	其他普通商品住房用地	≥ 1, < 3.5	4	7542	500	2145	河南爱丁堡置业有限公司	挂牌出让	70	爱丁堡
2015/10/21	中原路北、秦岭路西	中原区	42	28269	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 6.427	18	18912	446	1041	郑州长城房地产开发有限公司	挂牌出让	70	——
2015/10/21	中原路北、秦岭路西	中原区	12	8008	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 6.809	5	5382	448	987	河南海森地产	挂牌出让	70	海森林
2015/10/21	开元路南、香山路西	惠济区	29	19077	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 3.3	6	12770	446	2028	建业恒新置业有限公司	挂牌出让	70	建业花园里
2015/10/28	鸿业路北、鸿苑路西	金水区	126	83928	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.3	11	47818	380	4383	河南鸿宝置地有限公司	挂牌出让	70	鸿园
2015/10/28	文清南路南、河村东街东	金水区	85	56408	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.8	16	38228	452	2420	河南美商置业有限公司	挂牌出让	70	龙湖一号
2015/10/28	航海路南、伏牛路西	中原区	55	36666	其他普通商品住房用地	> 1, < 4.3	16	26536	483	1683	河南民祥置业有限公司	挂牌出让	70	河南民安房地产开发有限公司控股
2015/10/28	航海路南、后河芦东	中原区	10	6399	批发零售用地	< 4.7	3	6160	642	2048		挂牌出让	40	
2015/10/28	沁河路南、伏牛路西	中原区	17	11354		< 3.8	4	8928	524	2069		挂牌出让	40	
合计	——	——	476	317192	——	——	103	228923	481	2218	——	——	——	——

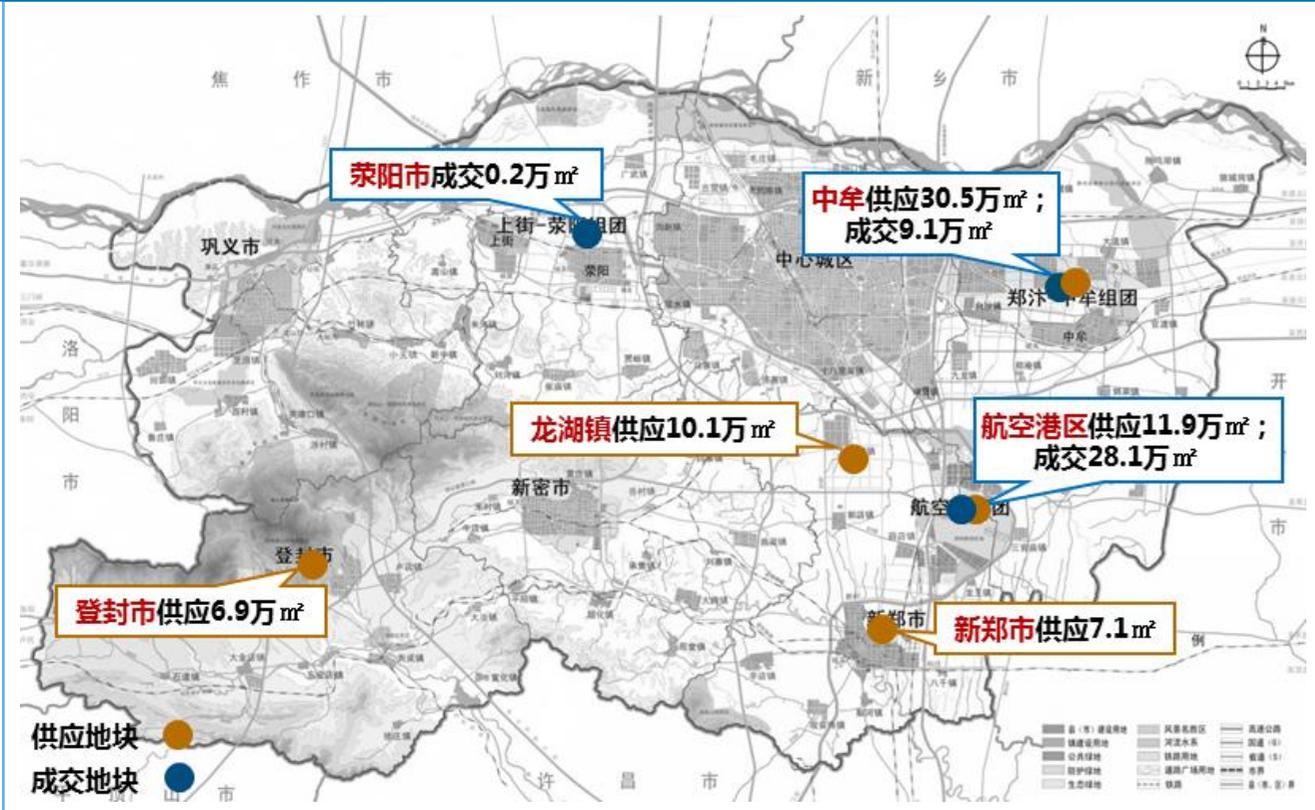
数据来源：郑州市国有建设用地使用权网上交易系统、郑州市国土资源交易大厅



市场表现【土地市场——郑州周边县市】

周边县市土地市场整体表现低迷，供过于求加剧（总供应66万m²，成交37万m²）；供应以中牟居多，成交集中航空港区

10月郑州周边县市土地供求分布



周边县市	供应面积 (万m ²)	成交面积 (万m ²)	成交单价 (万元/亩)
新郑龙湖镇	10	—	—
航空港区	12	28	109
新郑市	7	—	—
登封市	7	—	—
中牟县	30	9	136
巩义市	—	—	—
荥阳市	—	0.2	160
上街区	—	—	—
新密市	—	—	—
雁鸣湖镇	—	—	—
合计	66	37	116

数据来源：中国土地市场网（巩义、中牟、上街、荥阳、登封、新密、新郑、龙湖镇、航空港区和雁鸣湖镇）
根据泰辰市场监控中心数据监控显示：2015年10月巩义市、上街区、新密市、雁鸣湖镇无土地供应和成交信息



2015年10月份**龙湖区**土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	年限 (年)
2015/10/8	龙湖区经五路西侧、沙窝李村民委员会土地南侧	75	49667	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	12069	50	6035	70
2015/10/8	龙湖区鸿鹄路东侧、政府储备土地南侧	28	18984	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	4614	50	2307	70
2015/10/8	龙湖区鸿鹄路东侧、沙窝李村民委员会土地南侧	48	31973	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	7770	50	3885	70
共计	——	151	100624	——	——	——	——	——	——

2015年10月份**航空港区**土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	年限 (年)
2015/10/15	郑港二路南侧，郑港五街西侧	34	22445	其他普通商品住房用地	>1, <3	3872	100	3872	70
2015/10/15	鸿凯路南侧，郑港五街西侧	9	5991	其他普通商品住房用地	>1, <3	1049	100	1049	70
2015/10/29	郑港三路北侧，祥和街东侧	24	16231	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	2922	100	2922	70
2015/10/29	郑港二路南侧，祥和街东侧	43	28379	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	4825	100	4825	70
2015/10/29	郑港二路北侧，郑港三街西侧	69	46045	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	8150	100	8150	70
共计	——	179	119092	——	——	——	——	——	——

2015年10月份**登封市**土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	年限 (年)
2015/10/13	登封市太和路与玉带路交叉口东北角	103	68853	其他普通商品住房用地	>1, <2	10741	52	10000	70

数据来源：中国土地市场网



2015年10月份中牟县土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	年限 (年)
2015/10/19	白沙园区陇海快速路北侧、敬业路西侧、润丰路南侧	90	60319	其他普通商品住房用地	> 1.1, ≤ 2.6	20358	300	14000	70
2015/10/19	白沙园区敬业路东侧、陇海快速路北侧、同德路西侧、润丰路南侧	63	41690	其他普通商品住房用地	> 1.1, ≤ 2.6	14070	300	10000	70
2015/10/19	白沙园区陇海快速路北侧、敬业路西侧、润丰路南侧	90	60319	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 2.6	20358	300	14000	70
2015/10/19	白沙园区敬业路东侧、陇海快速路北侧、同德路西侧、润丰路南侧	63	41690	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 2.6	14070	300	10000	70
2015/10/29	龙美街以东、嬉雨路以北	37	24422	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	5390	200	4320	70
2015/10/29	龙美街以西、嬉雨路以北	18	12121	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	2670	200	2140	70
2015/10/29	前程大街以西、嬉雨路以南、朗星路以北	29	19554	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	4300	200	3440	70
2015/10/29	龙美街以西、嬉雨路以南、龙善街以东、朗星路以北	67	44592	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	9900	200	7920	70
共计	——	457	304707	——	——	——	——	——	——

2015年10月份新郑市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	年限 (年)
2015/10/13	新郑市新区青苑路南侧、中兴路北侧	35	23380	其他商服用地	> 2.5, ≤ 3.5	5859	50	5859	40
2015/10/13	新郑市新区青苑路南侧、中兴路北侧	46	30602	其他商服用地	> 2.5, ≤ 3.5	7665	50	7665	40
2015/10/13	新郑市新密铁路南侧、裴大寨村土地东侧	25	16859	其他普通商品住房用地	> 1, ≤ 2.8	5058	50	2529	70
共计	——	106	70840	——	——	——	——	——	——



市场表现【土地市场——郑州周边县市】

2015年10月份中牟县土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2015/10/9	白杨路北侧、贺庄路西侧、龙华路南侧	17	11130	其他普通商品住房用地	3	3	4774	286	1716	河南新东方置业有限公司	协议出让	70	星联湾
2015/10/20	绿博组团内，文颖路东、金水大道南辅道南、文创路西、皓月路北	66	43667	批发零售用地	2	7	7533	115	1150	河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	挂牌出让	40	建业华谊兄弟电影小镇
2015/10/20	绿博组团内，文颖路东、金水大道南辅道南、文创路西、皓月路北	55	36482	批发零售用地	2	5	6293	115	1150	河南建业华谊兄弟文化旅游产业有限公司	挂牌出让	40	
共计	——	137	91279	——	——	15	18599	136	1256	——	——	——	——

2015年10月份航空港区土地成交信息

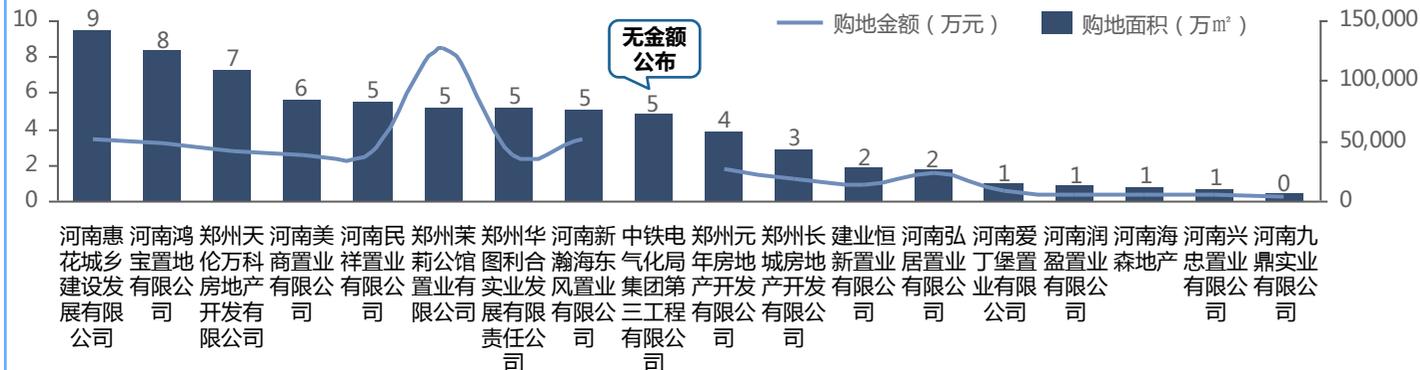
成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2015/10/16	郑港三街东侧，祥顺路南侧	21	13860	其他商服用地	4	6	3181	153	574	河南新瑞商置业有限公司	挂牌出让	40	郑报润园
2015/10/16	郑港三街西侧，祥顺路南侧	73	48364	其他普通商品住房用地	2	10	7236	100	748	河南新瑞商置业有限公司	挂牌出让	70	
2015/10/16	郑港三街西侧，祥顺路北侧	32	21064	其他普通商品住房用地	2	4	3152	100	748	河南新瑞商置业有限公司	挂牌出让	70	
2015/10/16	郑港二街东侧，祥顺路南侧	71	47321	其他普通商品住房用地	2	9	7080	100	748	河南新瑞商置业有限公司	挂牌出让	70	
2015/10/16	郑港四街以东，盛锦路以南	41	27137	其他普通商品住房用地	3	8	4768	117	586	郑州港荣实业有限公司	挂牌出让	70	
2015/10/20	郑港五路南侧，郑港三街西侧	83	55209	其他普通商品住房用地	3	14	9411	114	682	河南豫发集团有限公司	挂牌出让	70	豫发大运城
2015/10/23	新港大道东侧，飞扬路北侧	102	68299	商务金融用地	3	17	11243	110	658	郑州兴瑞大宗商品供应链产业园有限公司	挂牌出让	40	郑州国际大宗商品供应链产业园
共计	——	422	281253	——	——	68	46071	109	678	——	——	——	——

2015年10月份荥阳市土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)
2015/10/12	织机路与中原路交叉口东北侧	3	1692	其他商服用地	3	0	405	160	957	马建永	挂牌出让	40

数据来源：中国土地市场网

2015年10月郑州开发企业购地面积及金额

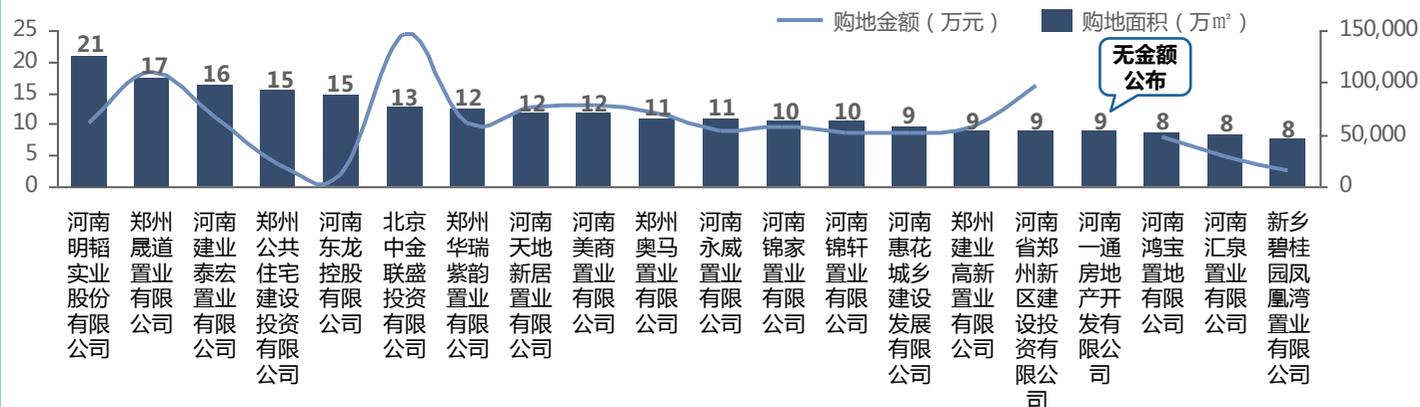


2015年10月郑州购地房企18家：

◆购地面积最多的为河南惠花城乡建设发展有限公司（建业、富力、易居），惠济区弓庄城中村改造用地，购地面积9万m²、金额5.2亿元、2宗（1宗商务金融用地、1宗其他普通商品住房用地）；

◆购地金额最多的为郑州茉莉公馆置业有限公司（亚新），金额12.6亿元、单价1625万元/亩，位于龙湖副CBD；

2015年1-10月郑州开发企业购地面积TOP20



◆2015年1-10月房企累计购地面积TOP20与1-9月榜单变动较小，新入围房企有郑州华瑞紫韵置业有限公司、河南美商置业有限公司、河南惠花城乡建设发展有限公司、河南鸿宝置地有限公司；

◆2015年1-10月房企购地面积最多的为河南明韬实业股份有限公司，面积为21万m²；购地金额最多的为北京中金联盛投资有限公司（康桥），金额14.7亿元，其中3宗为金水区康桥朗城地块、2宗经开区地块；

注：①自2015年8月起，开发房企地块包含中国土地市场网结果公告地块、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统及郑州市国土资源交易大厅成交地块（简称新闻出地块）；

②10月新闻出地块受让人：河南鸿宝置地有限公司、河南美商置业有限公司、河南民祥置业有限公司、河南新瀚海东风置业有限公司、郑州长城房地产开发有限公司、建业恒新置业有限公司、河南海森地产、河南兴忠置业有限公司。1-10月入榜购地面积TOP20有新闻出地块的房企：北京中金联盛投资有限公司、河南美商置业有限公司、新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司、河南民祥置业有限公司；

③河南锦家置业有限公司及河南锦轩置业有限公司为锦艺集团子公司；北京中金联盛投资有限公司为康桥地产子公司；河南惠花城乡建设发展有限公司投资人为建业、富力、易居；郑州茉莉公馆置业有限公司为亚新集团子公司；河南民祥置业有限公司由河南民安房地产开发有限公司控股；

郑州商品房市场表现

&商品房：供应130.3万 m^2 ，销量130.8万 m^2 ，同比增加104%；均价9551元/ m^2 ，同比微涨3%；

&商品住宅：供应83万 m^2 ，销量114.3万 m^2 ，同比增加116%；均价9164元/ m^2 ，同比上涨6%；

&商业市场：供应37.3万 m^2 ，销量5.2万 m^2 ，同比增加18%；均价17465元/ m^2 ，同比上涨14%；

&办公市场：供应3万 m^2 ，销量11.3万 m^2 ，同比增加66%；均价9834元/ m^2 ，同比下跌7%；

数据部分涵盖郑州市内八区，来源于郑州房管局备案数据，相较于市场实际销售情况，具有一定的滞后性，仅供参考

注：自2015年3月份，白沙板块项目已备案于郑东新区



整体楼市【商品房市场】

10月商品房“供应三连减，成交三连增”，供销整体仍处高位，且供求均衡，成交均价9551元/m²，价格微降

2014.1-2015.10郑州市区商品房月度供求价



表：郑州商品房月度供求指标分析

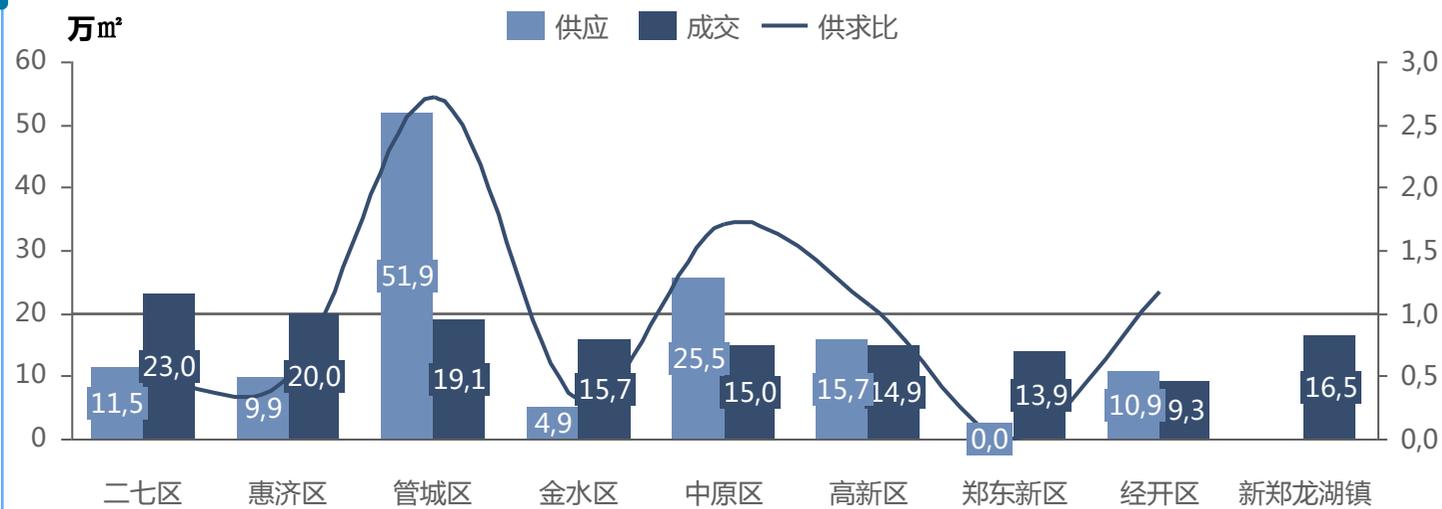
类别	供应	成交	库存
套数	12518	13218	—
面积 (万m ²)	130.25	130.8	1429.31
均价 (元/m ²)	—	9551	—
金额 (亿元)	—	124.93	—

数据来源：郑州房管局备案数据

商品房市场评述

- ◆ 本月郑州市新增供应130.25万m²，环比下降11%，同比增加63%，主要为管城区中部大观商贸中心、民安尚郡、正商华钻，中原区上品新天地、和昌湾景国际，经开区宏光合园，高新区祝福红城等项目供应；
- ◆ 本月成交130.8万m²，环比增加25%，同比增加104%，成交项目主要为惠济区建业运河上院、迎宾路3号，二七区亚星盛世、鑫苑鑫家，管城区绿都澜湾、绿都紫荆华庭，中原区上品新天地，经开区中建观湖国际等项目；
- ◆ 成交均价9551元/m²，环比下滑0.9%，基本持平，同比上涨3%；

2015年10月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域供求分析



10月商品房区域供求分析

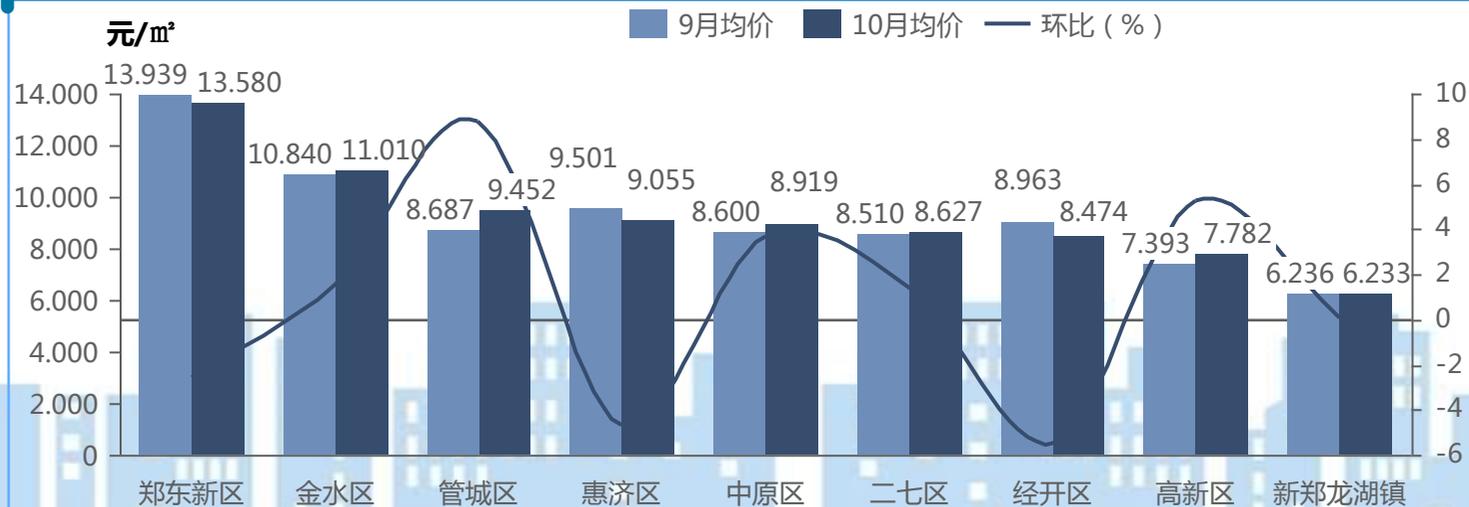
- ◆ **供应**：本月郑州市八区商品房供应量为130.25万m²，管城区供应量最高，主要为**中部大观商贸中心、民安尚郡、正商华钻**；中原区其次，主要为**上品新天地、和昌湾景国际**；高新区主要为**祝福红城**，二七区为**京航大悦城、鑫苑鑫家及鑫苑名城**供应，经开区主要为**宏光合园**，惠济区为**建业运河上院及正商玉兰谷**供应；本月金水区供应最少，郑东新区无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市八区累计成交130.8万m²，再创新高，各区成交均有增加，其中二七区成交居首；
- ◆ **新郑龙湖镇**本月成交16.5万m²，环比下降15%；

10月商品房区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品房成交均价为9551元/m²，环比下滑0.9%，基本持平，同比上涨3%，各区域均价小幅变动，其中郑东新区连续领先，其次金水区；
- ◆ 本月各区均价波动较小，除郑东新区、惠济区、经开区微降之外，其他各区均有小幅上涨；
- ◆ 本月新郑龙湖镇商品房均价6233元/m²，环比基本持平；

数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，龙湖镇数据来自新郑市房管局公布

2015年10月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域价格分析

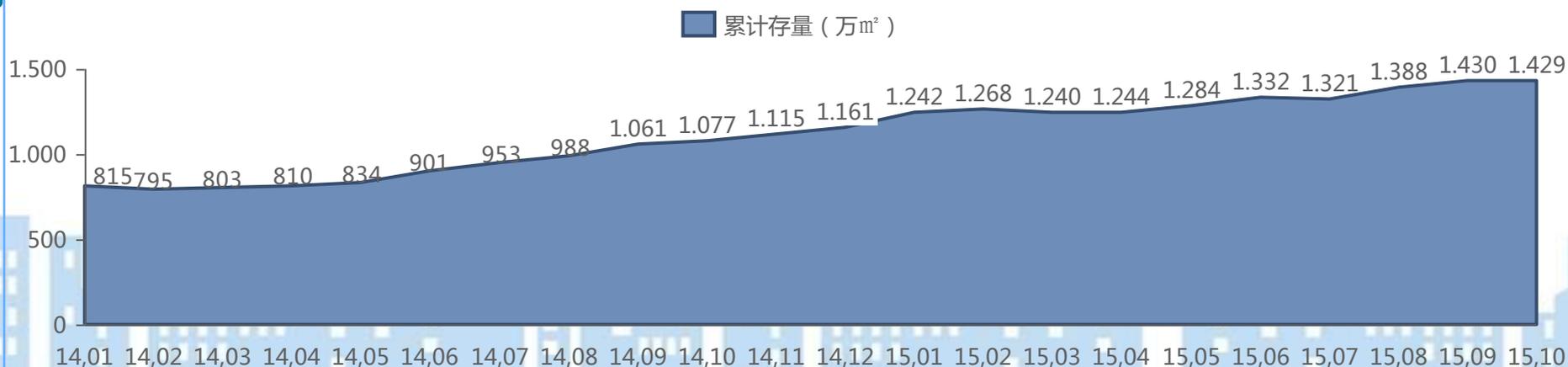


10月商品房市场黄河板块销量第一（建业运河上院大量集中备案6万m²），运河新区板块紧随其后
本月商品房供求平衡，库存量止涨持平，去化周期14个月，去库存压力不减

2015年10月郑州市区商品房各板块成交量价分析



2014.1-2015.10郑州市区商品房库存分析



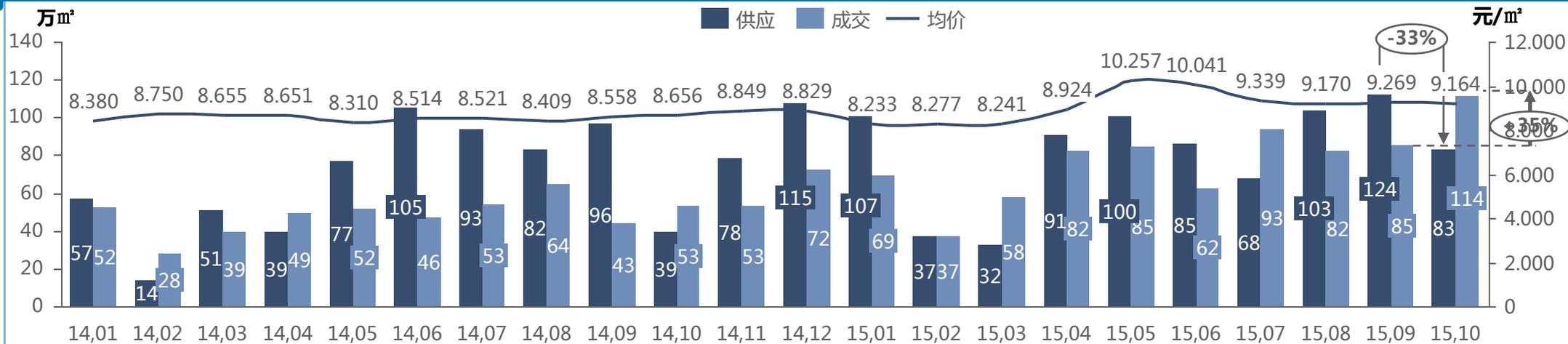
数据来源：郑州房管局备案数据



整体楼市【商品住宅市场】

本月住宅供应减少，销量再创新高，明显供不应求，价格持续回落；供应83万m²，环比下降33%，销量114万m²，环比增加35%，均价9164元/m²，略有下滑

2014.1-2015.10郑州市区商品住宅月度供求价



表：郑州商品住宅月度供求指标分析

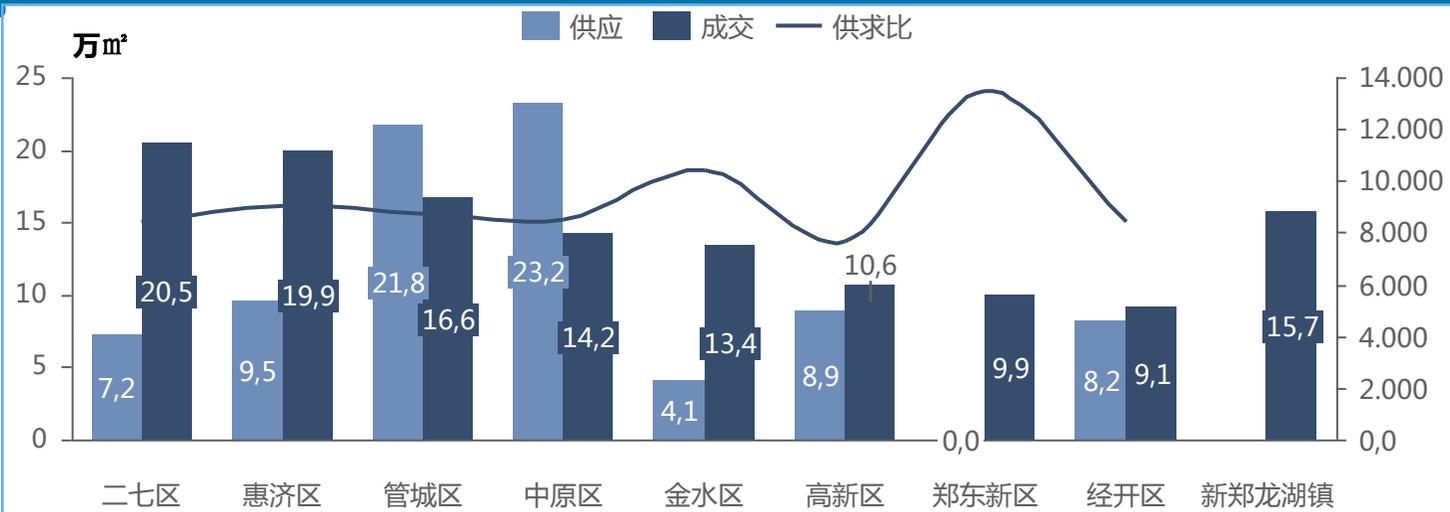
类别	供应	成交	库存
套数	7696	10905	—
面积 (万m ²)	82.96	114.32	430.55
均价 (元/m ²)	—	9164	—
金额 (亿元)	—	104.76	—

数据来源：郑州房管局备案数据

商品住宅 市场评述

- ◆ 本月商品住宅全市新增供应83万m²，环比下降33%，同比增加112%，主要为中原区上品新天地、和昌湾景国际，管城区民安尚郡、正商华钻，高新区祝福红城，经开区宏光合园等项目供应；
- ◆ 本月成交114万m²，环比增加35%，同比增加116%，成交项目主要为惠济区建业运河上院、迎宾路3号，二七区亚星盛世，管城区绿都澜湾、绿都紫荆华庭，经开区中建观湖国际等项目；
- ◆ 成交均价9164元/m²，环比下跌1%，同比上涨6%，价格持续回落，但整体高于去年水平；

2015年10月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域供求分析



10月商品住宅区域供求分析

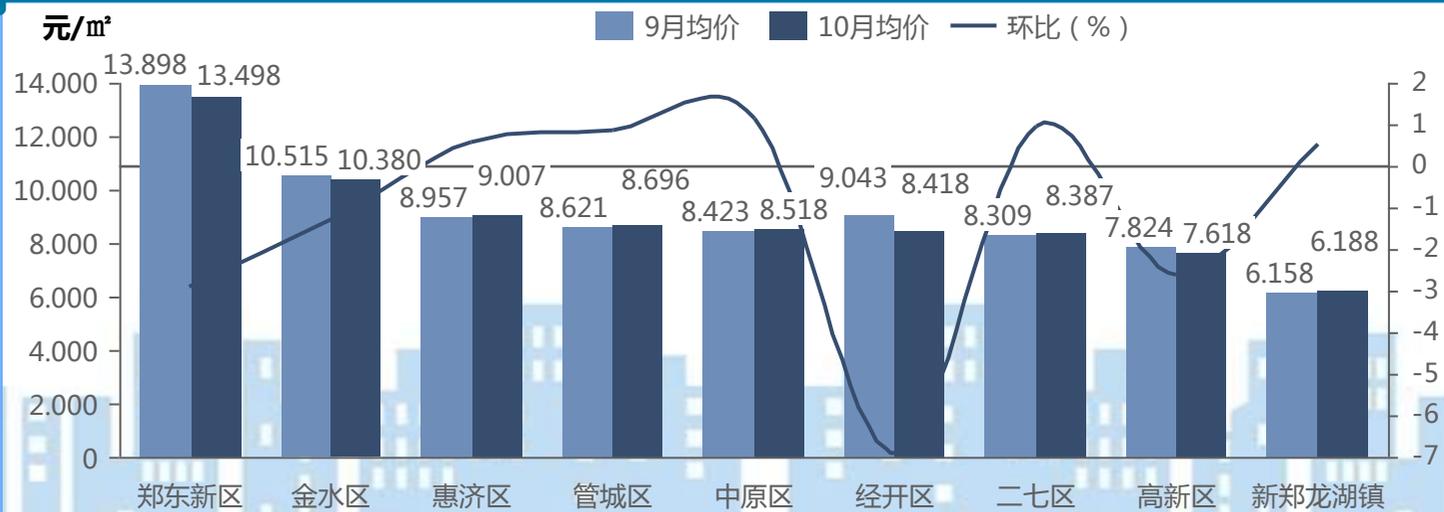
- ◆ **供应**：本月郑州市商品住宅累计供应量为83万m²，中原区供应量第一，23.2万m²，主要为**上品新天地、和昌湾景国际**等取得预售；管城区其次，主要为**民安尚郡、正商华钻**；惠济区为**建业运河上院、正商玉兰谷**，高新区**祝福红城**，经开区**宏光合园**，二七区**鑫苑鑫家、鑫苑名城**，本月郑东新区暂无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市累计成交量为114万m²，再创新高，呈现供不应求态势；
- ◆ 新郑龙湖镇本月成交15.7万m²，环比下降13%；

10月商品住宅区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品住宅成交均价为9164元/m²，环比微落，同比上涨6%，各区域均价小幅波动，其中郑东新区成交均价依旧领先，其次金水区；
- ◆ 本月均价基本与上月持平，各区价格小幅涨跌，其中经开区降幅最大，下降7%；
- ◆ 新郑龙湖镇商品住宅成交均价6188元/m²，环比微涨；

数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，龙湖镇数据来自新郑市房管局公布

2015年10月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域价格分析





整体楼市【商品住宅市场】

本月住宅市场黄河板块领跑，销量19.3万m²，主要由建业运河上院集中备案6万m²拉动；龙湖板块（普罗旺世龙之梦、银河丹堤备案）均价最高，25536元/m²；本月商品住宅供不应求，库存明显回落，存量431万m²，去化周期约5个月

2015年10月郑州市区商品住宅各板块成交量价分析



2015年10月郑州市区商品住宅库存分析



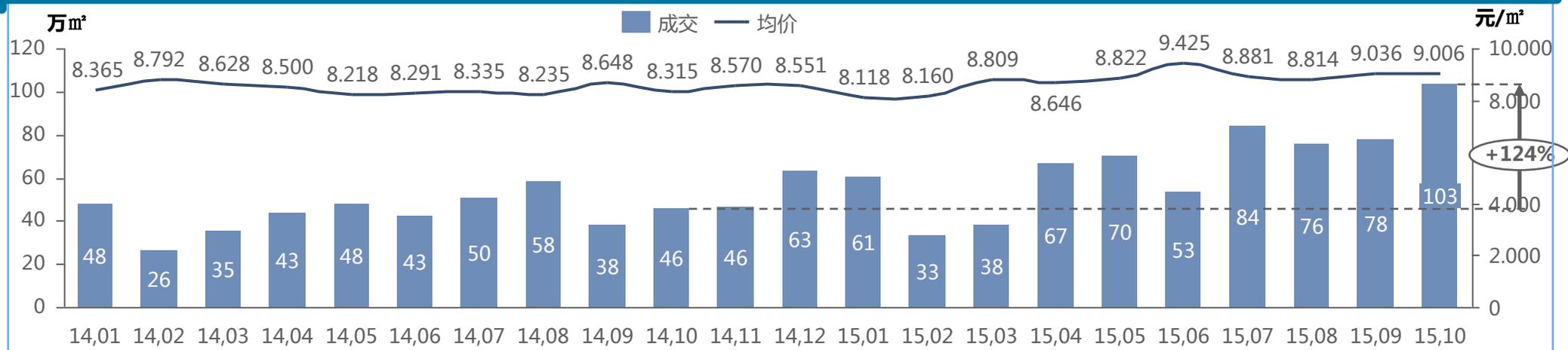
数据来源：郑州房管局备案数据



整体楼市【商品住宅——高层市场】

10月份郑州市区高层产品“销量创新高、价格维稳”，成交103万m²，环比增加33%，同比增加124%，均价9006元/m²，保持平稳；惠济区建业运河上院集中备案，本月排名第一

2014.1-2015.10郑州市区高层成交量价分析



高层市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	建业运河上院	黄河板块	60039	562	46902	7812
2	亚星盛世	航海路板块	51662	497	44654	8643
3	绿都澜湾	运河新区板块	48106	474	41038	8531
4	迎宾路3号	黄河板块	44211	405	40621	9188
5	中建观湖国际	经开区板块	35230	330	25202	7154

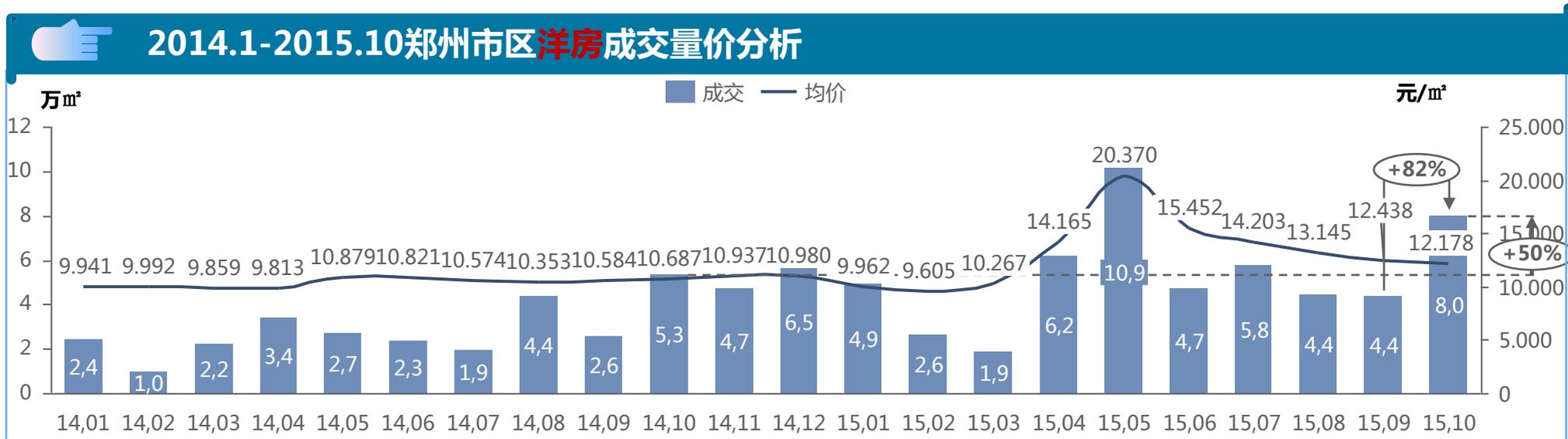
备注：13层以上（含13层）备案产品，除去经适房

数据来源：郑州房管局备案数据



整体楼市【商品住宅——洋房市场】

10月份郑州市区洋房产品“销量猛增、价格微落”，成交8万m²，环比增加82%；均价12178元/m²，环比下滑2%，金水区鸿园成交居首



洋房市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	鸿园	杨金板块	13297	85	16390	12326
2	泰宏建业国际城	运河新区板块	8655	55	10720	12386
3	中建观湖国际	经开区板块	8273	52	7477	9038
4	正弘澜庭叙	黄河板块	6168	57	6342	10282
5	保利海上五月花	黄河板块	5832	43	6870	11780

备注：6-12层备案产品，除去经适房

数据来源：郑州房管局备案数据



整体楼市【商品住宅——别墅市场】

10月郑州别墅产品成交0.8万m²，环比下降46%，均价16807元/m²，环比基本持平；建业春天里项目别墅备案量第一

2014.1-2015.10月郑州市区别墅成交量价分析



别墅市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	建业春天里	白沙板块	2562	8	4943	19294
2	伍號院	运河新区板块	2142	7	2798	13063
3	怡丰森林湖	黄河板块	1744	8	2331	13366
4	思念果岭	黄河板块	579	2	579	10000
5	鸿园	杨金板块	454	2	904	19912

备注：5层以下（含5层）备案产品，除去经适房

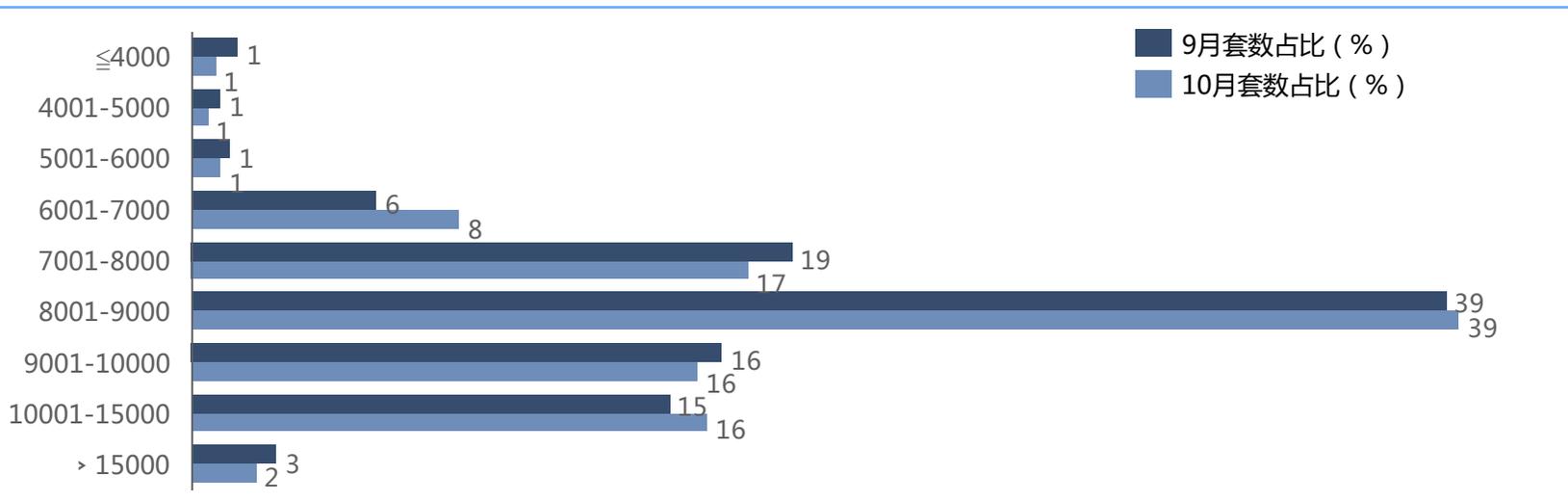
数据来源：郑州房管局备案数据



整体楼市【商品住宅——结构研究】

10月份商品住宅各单价段成交占比与上月相比变化不大，仍以8001-9000元/m²单价段为主，占比39%；本月住宅总体成交量创新高，各需求面积段成交量均有明显增加

2015年10月商品住宅单价段分析



2015年10月商品住宅需求分析



整体楼市【商品住宅——结构研究】

本月主流面积段依旧为80-90m²两房，另外90-110m²三房、120-140m²三房、≤150m²四房成交量大幅增加，大户型成交增加明显；各面积段价格基本保持平稳

2015年10月郑州市区商品住宅成交面积段分析



数据来源：郑州房管局备案数据

建业运河上院本月集中备案，以562套、6万m²、4.7亿成为排名榜双料冠军

2015年10月商品住宅成交面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (m ²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m ²)
ONE	建业运河上院	惠济区	60039	46902	562	7812
TWO	亚星盛世	二七区	51662	44654	497	8643
THREE	绿都澜湾	管城区	48106	41038	474	8531
4	迎宾路3号	惠济区	45094	41884	409	9288
5	中建观湖国际	经开区	43503	32679	382	7512
6	绿都紫荆华庭	管城区	32500	28839	350	8874
7	上品新天地	中原区	31304	28851	363	9216
8	正商华钻	管城区	25091	21273	250	8478
9	鑫苑鑫家	二七区	23110	17668	250	7645
10	海马公园	郑东新区	22910	31540	177	13767

2015年10月商品住宅成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (万元)	面积 (m ²)	套数	均价 (元/m ²)
ONE	建业运河上院	惠济区	46902	60039	562	7812
TWO	亚星盛世	二七区	44654	51662	497	8643
THREE	迎宾路3号	惠济区	41884	45094	409	9288
4	绿都澜湾	管城区	41038	48106	474	8531
5	中建观湖国际	经开区	32679	43503	382	7512
6	海马公园	郑东新区	31540	22910	177	13767
7	上品新天地	中原区	28851	31304	363	9216
8	绿都紫荆华庭	管城区	28839	32500	350	8874
9	鸿园	金水区	22168	19057	126	11632
10	正弘澜庭叙	惠济区	21816	22594	225	9656



整体楼市【商业市场】

10月商业用房“供应创新高，销量下降”，供应主要为管城区中部大观商贸中心商业供应；销售5.2万m²，环比下降20%；均价17465元/m²，环比上涨19%

2014.1-2015.10郑州市区商业用房月度供求



2015年10月郑州市区及新郑龙湖镇商业用房区域供求



市内八区月度商业项目成交面积TOP5

(金额：万元，面积：m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	瀚宇天悦	金水区	6607	35	9706	6413
2	大观商贸中心	管城区	5948	246	31242	18583
3	盛润锦绣城	中原区	3706	169	20359	7545
4	三辰航天苑	高新区	3015	1	8501	2563
5	泓佳商业中心	管城区	2635	25	11066	2916

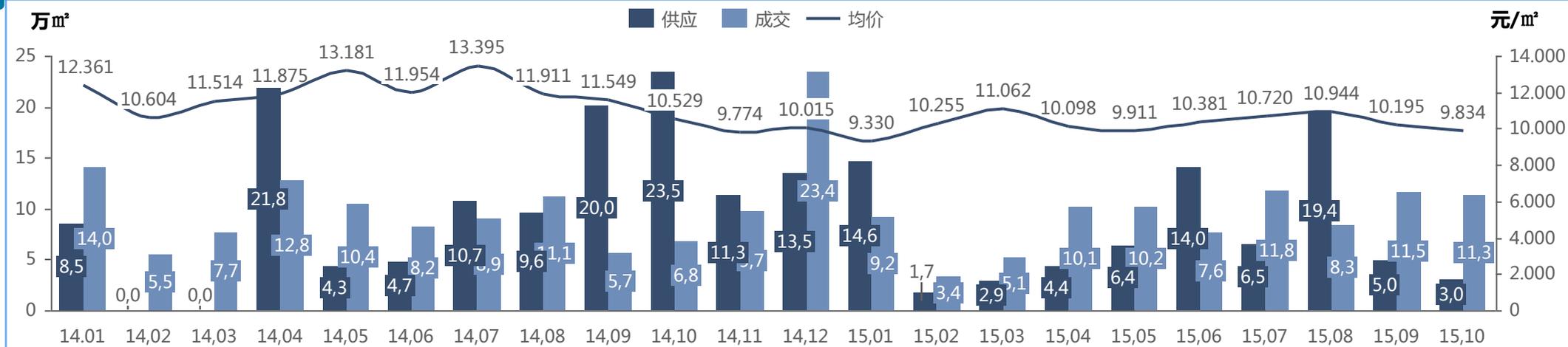
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据



整体楼市【办公市场】

10月郑州办公市场“供应三连降，销量环比持平，维持供不应求格局”，仅有新芒果春天的公寓产品取得预售，成交11.3万m²，高新区、郑东新区为主力成交区域；均价9834元/m²，主要由于公寓、LOFT产品大量备案拉低

2014.1-2015.10郑州市区办公用房月度供求



2015年10月郑州市区办公用房区域供求



月度办公项目成交面积TOP5

(金额：万元，面积：m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	龙汇雅居 (Loft)	高新区	15280	275	8333	12733
2	正弘高新数码港 (公寓+办公)	高新区	9313	253	7315	6812
3	绿地新都会	郑东新区	8580	48	15543	13336
4	百成国际机电港	管城区	7478	166	7038	5263
5	正商四大铭筑 (公寓+办公)	郑东新区	5508	97	9559	5265

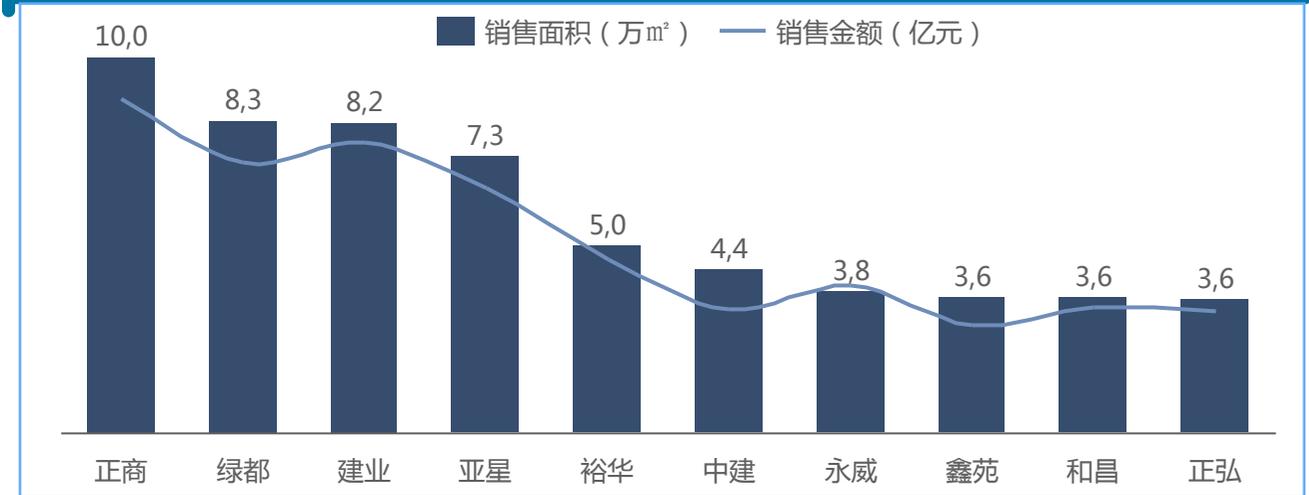
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据



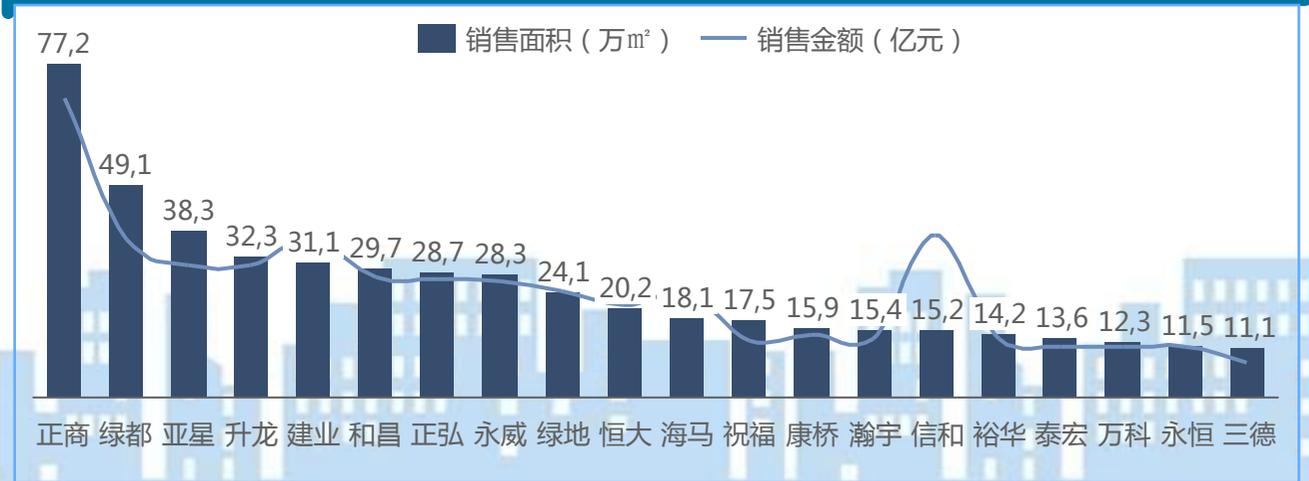
整体楼市【房企——销售】

10月郑州房企销售面积、金额TOP10，正商排名第一（销量10万m²，金额8.9亿元）；前10月累计分析中，正商稳坐双料冠军

2015年10月郑州开发房企销售面积TOP10



2015年1-10月郑州开发房企销售面积TOP20



2015年1-10月郑州开发房企销售金额TOP20

房企	金额 (亿元)	面积 (万m ²)
正商	69.33	77.18
信和	37.36	15.22
建业	36.67	31.07
绿都	36.33	49.06
亚星	30.63	38.34
升龙	30.41	32.26
和昌	27.51	29.70
正弘	27.09	28.70
永威	27.01	28.30
绿地	24.38	24.06
海马	23.50	18.08
恒大	21.15	20.19
康桥	14.28	15.89
裕华	13.42	14.17
思念	13.32	9.26
瀚宇	13.19	15.43
祝福	12.80	17.52
永恒	11.78	11.48
绿城	11.72	9.06
万科	11.70	12.33

数据来源：来自郑州房管局备案数据

10月土地供应、成交环比双涨，回暖趋势加强

- 2015年10月郑州土地市场供应、成交环比双涨，整体表现为供过于求；临近年末，政府推地节奏进一步加快，供应面积达年内最高值；成交方面，优质地块依然受追捧；
- 随着利好政策刺激及政府的推动，预计4季度土地供销环比将继续增加；

“银十” 郑州商品房供求平衡、同处高位，价格平稳

- 2015年10月郑州商品房市场供应130.25万 m^2 ，成交130.8万 m^2 ，均价9551元/ m^2 ，本月商品房供求平衡，库存量止涨、与上月持平，去化周期14个月；
- “银十”以“高销量”结束了销售旺季，临近年终，各项目将加快推售，冲刺年度销售目标，预计11、12月份商品房供销会进一步增加，价格维稳；

03

郑州楼市动态

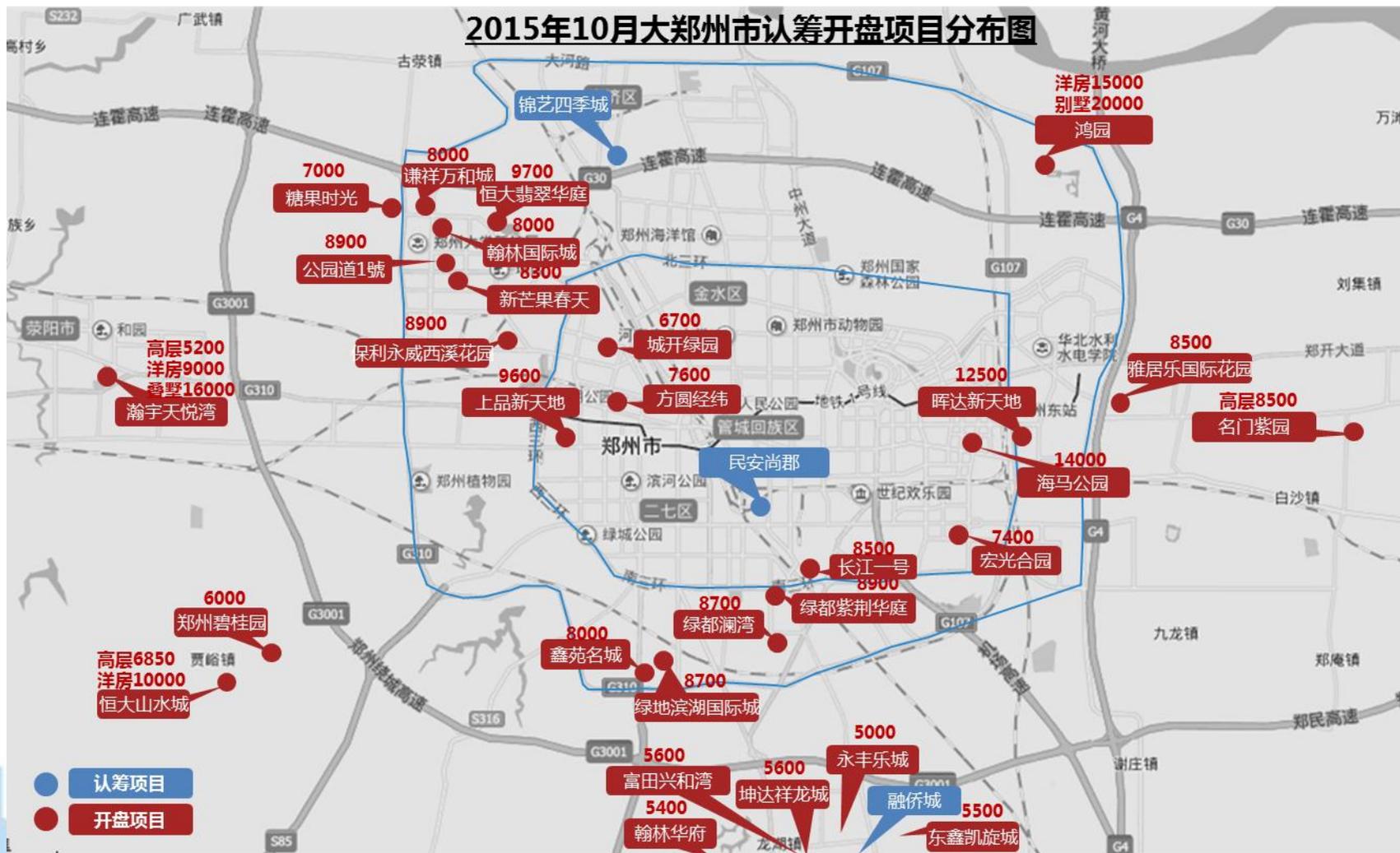
three



3

楼市动态【认筹、开盘项目】

10月郑州楼市各项目集中发力，开盘项目环比增加30%（其中首开7个），认筹项目环比有所减少（均为新入市项目）；本月开盘项目主要集中于高新区（7个）、新郑龙湖（5个）两个区域



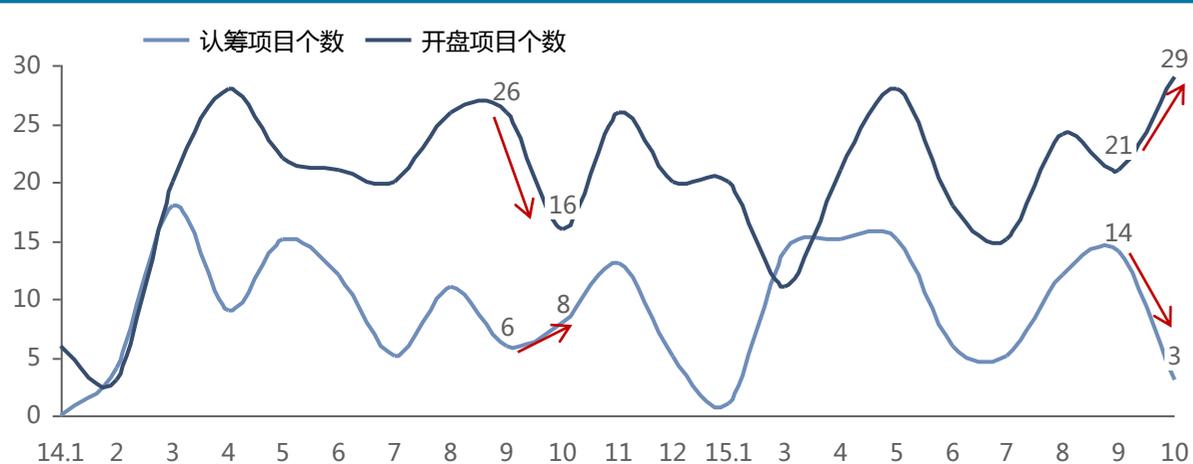
注：恒大山水城与鸿园分别开盘2次

3

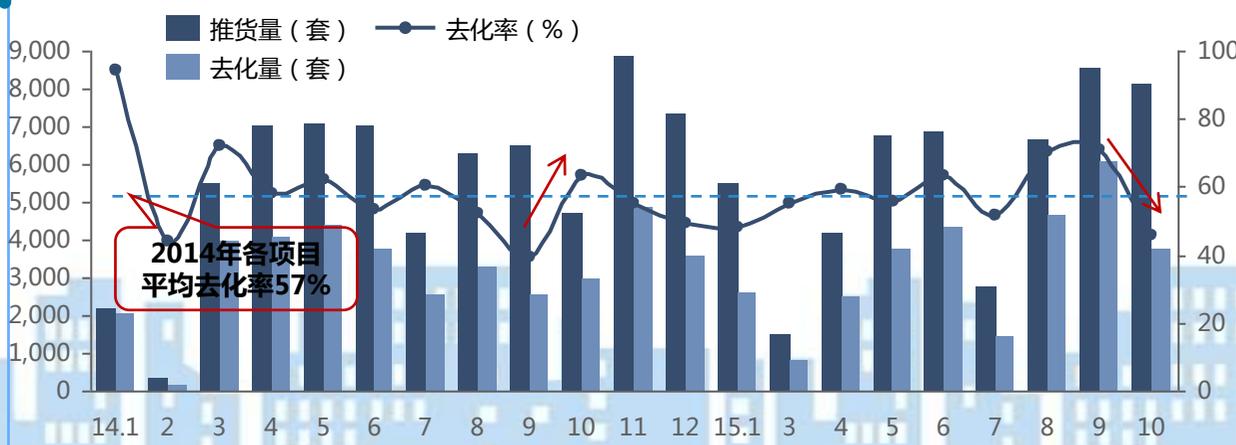
楼市动态【认筹、开盘项目】

10月大郑州市开盘项目明显增多，认筹项目减少明显；从推货量和去化率看，不及9月；开盘当天去化高的项目集中在四环外的新郑龙湖和中牟片区

2014.1-2015.10大郑州市住宅认筹开盘项目个数分析



2014.1-2015.10大郑州市住宅开盘项目推售分析



注：以上统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）住宅项目开盘当天数据

表：大郑州市住宅10月推盘量分析

类别	推出 (套)	去化 (套)	去化率
本月	8105	3720	46%
上月	8539	6037	71%
环比	-5%	-38%	↓-35%
去年同期	4675	2932	63%
同比	73%	27%	↓-27%

本月开盘去化率 > 50% 推货量 > 200套的项目

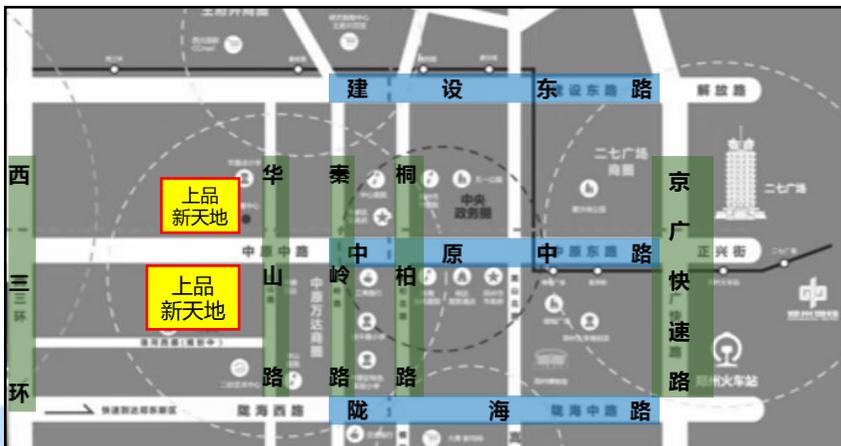
销售率	项目名称	所属区域	推出套数	前期排卡	销售套数	销售均价 (元/㎡)
76%	坤达祥龙城	新郑龙湖	223	245	169	5600
76%	名门紫园	中牟	285	350	216	8500
66%	东鑫凯旋城	新郑龙湖	468	390	307	5500
66%	雅居乐国际花园	郑东新区	264	415	175	8500
51%	鑫苑名城	二七区	651	400	329	8000

注：以上数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据

3

楼市动态【首次开盘项目：上品新天地】

项目临近中原万达，主要卖点为区位优势、周边商业配套、学区房、智能化科技家居系统（新风系统、地暖系统、净水系统）



项目地址	中原区中原路与华山路交叉口西北角
开发商	郑州煜盛房地产开发有限公司
基础数据	占地205亩，建面86万 m^2 （一期占地59亩，建面21万 m^2 ）
产品概况	一期项目规划有8栋高层、2栋小高层
开盘时间	10月18号项目售楼部
所开房源	2#、3#、4#、9#、10#楼部分房源开盘
当天到访	截止开盘，排卡约780张； 开盘当天到访420余组
优惠方式	<ul style="list-style-type: none"> ① 前期认筹交2000元优惠3000元总房款； ② 开盘当天限时9折优惠； ③ 付款方式优惠：按揭优惠3%，一次性优惠5%； ④ 按时签约户型优惠：A户型2000元/套，B/C/D/户型5000元/套，F户型10000元/套；
成交均价	一房均价9700元/ m^2 ；两房均价9500元/ m^2 ； 小三房均价9600元/ m^2 ；大三房、四房均价9800元/ m^2
项目优势	<ul style="list-style-type: none"> ① 三环内市中心，交通便利，商业市政配套齐全； ② 外地实力开发商，项目智能化配置，合资外国语学校

3 楼市动态【首次开盘项目：上品新天地】

项目一期住宅地块规划为高层及小高层产品，产品线较丰富，包括45-142m²一房至四房；其中一房产品去化较好，去化率73%

楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	去化套数
2#	1	34	2T5	86-87m ² 两房	62	20
				87m ² 三房	61	33
				140m ² 四房	30	25
3#	1	34	2T5	84m ² 两房	28	18
				85m ² 三房	56	32
				142m ² 四房	29	8
4#	2	33 (2层底商)	东单元2T4 西单元2T5	57m ² 一房	52	31
				88-90m ² 两房	110	22
				90m ² 三房	56	21
				137m ² 四房	26	13
9#	1	26 (3层底商)	2T4	84m ² 两房	40	22
				136m ² 、139m ² 四房	40	11
10#	3 (东2个单元)	34	3T7	45m ² 一房	25	25
				87m ² 两房	76	31
				80-87m ² 三房	117	32
				109m ² 三房	31	12
合计					839	356

高层热销产品——户型：57m²一室两厅一卫

优点：纯南户型，全明设计；配有两厅一厨一卫，全功能小户型；双阳台设置，增加室内采光，方便放置杂物；卧室赠送飘窗，采光好；

缺点：通透性欠佳；客厅空间使用不便，同时正对卫生间；



高层热销产品——户型：85/91m²两室两厅一卫

优点：西南户，全明设计；两卧室朝南，配有大阳台、飘窗，增加室内采光；

缺点：西南户整体通透性欠佳，客厅西向，采光窗较小，夏季有西晒影响；厨房面积较小，使用不便；阳台与卧室相连，使用不便；



项目一期10月18日开盘，当天推出5栋楼部分房源，共计839套，去化率42%，去化效果一般，价格属于区域较高值

户型	面积 (m ²)	推售套数	成交套数	去化率	成交价格	层数
一房	45	25	25	100%	9750元/m ²	26/33/ 34
	57	52	31	60%		
两房	84-89	316	113	36%	9500元/m ²	
三房	84-90	290	118	41%	9600元/m ²	
	109	31	12	39%	9850元/m ²	
四房	137-142	125	57	46%		
合计		839	356	42%	—	

2#标准层平面图

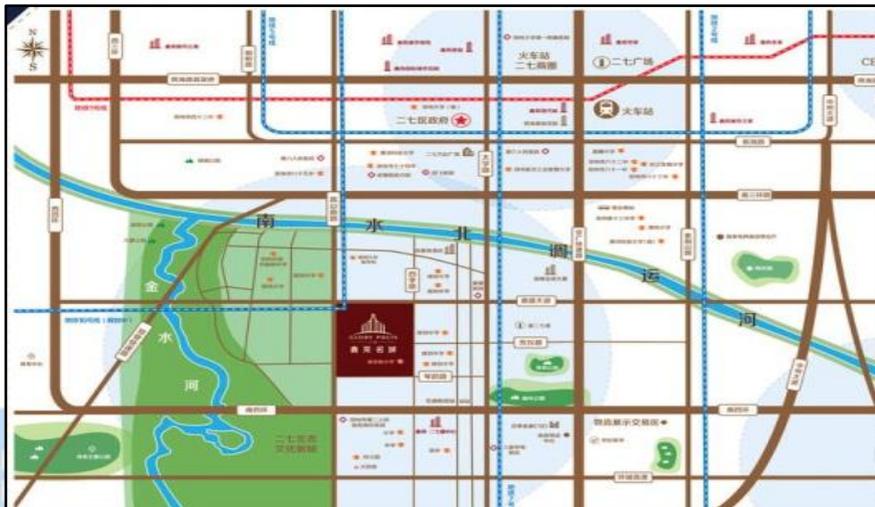


层差值 F(n+1)-Fn	特殊差	室号	2#05 B1户	2#04 B2户	2#03 C1户	2#02 C1户	2#01 F2户
		标准层面积	86.02	86.02	87.73	87.73	140.23
		楼层	按揭单价	按揭单价	按揭单价	按揭单价	按揭单价
0	顶层-290	34层	8546	9247	9189	9333	9410
0		33层	8816	9540	9480	9628	9707
0		32层	8816	9540	9480	9628	9707
-28		31层	8816	9540	9480	9628	9707
0		30层	8842	9568	9508	9656	9736
0		29层	8842	9568	9508	9656	9736
0		28层	8842	9568	9508	9656	9736
0		27层	8842	9568	9508	9656	9736
-37		26层	8842	9568	9508	9656	9736
0		25层	8877	9606	9545	9694	9774
0		24层	8877	9606	9545	9694	9774
0		23层	8877	9606	9545	9694	9774
0		22层	8877	9606	9545	9694	9774
0		21层	8877	9606	9545	9694	9774
0	垂直差	20层	8877	9606	9545	9694	9774
0		19层	8877	9606	9545	9694	9774
0		18层	8877	9606	9545	9694	9774
0		17层	8877	9606	9545	9694	9774
+70		16层	8877	9606	9545	9694	9774
0		15层	8807	9530	9470	9618	9697
0	特殊层-47	14层	8763	9483	9423	9571	9650
0		13层	8807	9530	9470	9618	9697
0		12层	8807	9530	9470	9618	9697
+47		11层	8807	9530	9470	9618	9697
0		10层	8763	9483	9423	9571	9650
0		9层	8763	9483	9423	9571	9650
0		8层	8763	9483	9423	9571	9650
0		7层	8763	9483	9423	9571	9650
+47		6层	8763	9483	9423	9571	9650
+47		5层	8720	9436	9377	9523	9602
+47	特殊层-47*3	4层	8546	9247	9189	9333	9410
+47		3层	8633	9342	9283	9428	9506
+47		2层	8589	9294	9236	9380	9458
		1层面积	86.02	87.77	87.73	87.73	125.54
		1层	8546	9063	9189	9333	9583
	水平差	标准层水平差	-660	60	0	148	228
		特殊差 (1层)		-180			+180

中间层16-25
层价格最高

注：特殊差为在标准差的基础上的增减（如4层层差为+47-47*3=-94）

项目位于二七区嵩山南路与南四环交叉口东北角，距离主城区较远；项目内部智能化配置（新风系统、雾森系统、净水系统），同时签约省实验小学，为产品提升附加值

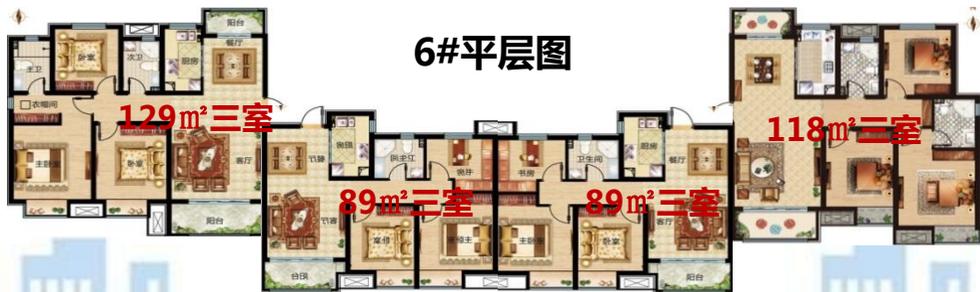


项目地址	二七区嵩山南路与南四环交叉口东北角
开发商	河南鑫苑全晟置业有限公司
项目基础数据	占地200亩，建面50万m ² （一期占地76亩，建面23万m ² ）
产品概况	一期规划10栋楼，全部为34层，其中南苑2#3#、北苑3#4#6#7#8#9#10#楼对外出售，另有1栋楼为公租房
开盘时间	10月24日项目售楼部
所开房源	南苑2#、3#，北苑3#、9#
当天到访	当天到访450余组，销售329套； 9月26日启动认筹，截至开盘排卡400余组
优惠方式	①电商认筹5千抵2万，开盘当天优惠1%，按时签约优惠1%； ②认筹当天排卡额外优惠总房款1000元，日增100元，最高优惠2700元； ③低首付，首付3%，剩余首付款两年内付清，2016年付10%，2017年付清剩余17%首付款
成交均价	南苑均价7500-8000元/m ² ，北苑均价8000-8500元/m ²
项目优势	①品牌开发商； ②园区智能化配置，省实验小学

3

楼市动态【首次开盘项目：鑫苑名城】

一期一批推出4栋高层部分房源，共计651套，其中89m²小三房去化较好，整体去化率达80%；北苑9#去化率80%



首期开盘房源统计						
楼栋	单元	梯户比	面积段户型	推出套数	销售套数	去化率
南苑 2#、3# 西单元	2	2T4	77m ² 两房	198	66	33%
			89m ² 三房	98	80	82%
			119m ² 三房	99	25	25%
北苑3#	1	2T4	89m ² 三房	64	21	33%
			118m ² 三房	64	34	53%
北苑9#	1	2T4	89m ² 三房	64	49	77%
			118m ² 三房	32	30	94%
			129m ² 三房	32	24	75%
合计				651	329	51%

3

楼市动态【高去化率项目：坤达祥龙城】

项目位于新郑龙湖龙湖大道与祥云路交汇处，临地铁2号线；首期开盘推出2栋楼部分房源共计223套，当日去化76%



项目地址	新郑龙湖龙湖大道与祥云路交汇处
开发商	郑州坤达置业有限公司
项目基础数据	占地80亩，建面16万m ²
产品概况	项目分两期开发，一期为1、2、3、5、6#5栋高层；二期为7-10#楼4栋高层
开盘时间	10月31日项目售楼部
所开房源	1#、6#楼部分房源
当天到访	当天到访198组，销售169套； 9月26日启动认筹，截至开盘排卡245余组
优惠方式	①0元入会享2000元优惠； ②100m ² 以下5000抵1万，100m ² 以上5000抵2万； ③开盘当天成功选房优惠1%； ④按揭优惠2%，一次性优惠3%
成交均价	5600元/m ²
项目优势	①临地铁2号线延长线； ②占项目地块1/3的中心景观

3 楼市动态【高去化率项目：坤达祥龙城】

一期开盘推出产品包括78-85m²两房，85-141m²三房，其中85m²小三房较受客户欢迎，去化完毕，78、85m²两房去化较好，去化率85%

6#楼西单元平面图



首期开盘房源统计							
楼栋	单元	层数	梯户	户型	推售套数	销售套数	去化率
1# (2F底商)	1	33F	2T4	78、85m ² 两房	62	53	85%
				116m ² 三房	62	47	76%
6#西单元	1	33F	2T3	85m ² 三房	33	33	100%
				122、141m ² 三房	66	36	55%
合计					223	169	76%

热销产品——纯南户：85m²三室两厅一卫

优点：全明，户型方正，两个卧室朝南，采光充足；客餐连体空间感强；主卧配有超大阳台，次卧配飘窗，增加产品附加值；
缺点：通透性不佳；卫生间位于边角，使用不便，同时走廊较长，浪费面积；

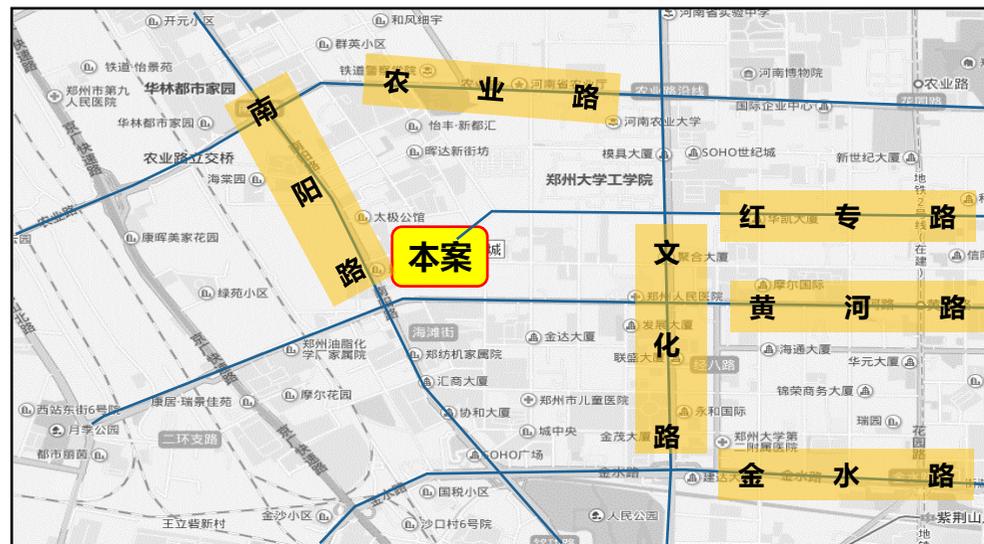


热销产品——纯南户：78m²两室两厅一卫

优点：全明，户型方正，主卧室朝南，赠送飘窗，采光充足；客餐连体空间感强；
缺点：餐厅部分走廊面积过大，实际可使用空间小，存在面积浪费；



项目为金水区寺坡和六里屯城中村改造，产品规划以高层住宅为主；地处市中心，交通便利，教育及商业配套齐全



开发企业	郑州泉舜中州上城房地产有限公司	位置	金水区黄河路丰乐路交汇处
项目占地	占地230亩	建筑面积	约90万m ²
容积率	—	物业类型	住宅、商业、公寓、写字楼
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 项目总占地230亩，为寺坡、六里屯城中村改造项目，规划有住宅、公寓、10万m²商业、6万m²写字楼，内部配套2所幼儿园、1所小学； ✓ 住宅主要为33、34层高层产品，户型面积有67-79m²两房、89-129m²三房； 		
目前阶段	✓ 目前工地地面平整，未动工挖地基；		
预计情况	✓ 项目营销中心尚未正式对外开放，预计年底左右启动认筹，2016年年初开盘，预计价格12000-15000元/m ² ；		

3

楼市动态【新入市项目：泉舜上城】

项目规划为综合体，涵盖住宅、商业、办公、公寓等业态；一期规划5栋33/34F高层住宅，产品以68-79m²两房、89m²小三房为主



备注：一期12#户型暂无详细信息

楼栋	层数	梯户	单元	户型	面积	套数
10#	33 (2层底商)	3T6	1	两室	68-69m ²	31
				两室	78-79m ²	62
				三室	89m ²	31
				三室	110-113m ²	31
				三室	129m ²	31
11#	33 (2层底商)	3T6	1	两室	68-69m ²	31
				两室	78-79m ²	62
				三室	89m ²	31
				三室	110-113m ²	31
				三室	129m ²	31
12#	33 (2层底商)	3T6	2	—	—	372
13#	34	3T6	2	两室	68-69m ²	68
				两室	78-79m ²	136
				三室	89m ²	68
				三室	110-113m ²	68
				三室	129m ²	68
16#	34	3T6	1	两室	68-69m ²	34
				两室	78-79m ²	68
				三室	89m ²	34
				三室	110-113m ²	34
				三室	129m ²	34
合计						1356

一期产品信息

项目为郑州首个文旅复合地产项目，体量较大，规划19个组团；一期为住宅地块，以洋房和高层为主

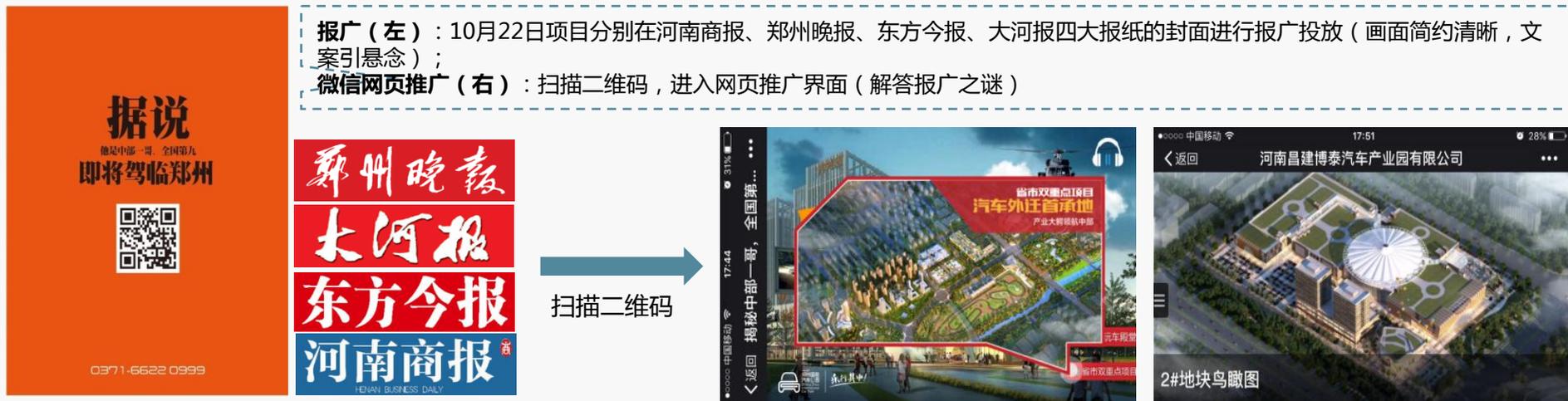


开发企业	河南锦轩置业有限公司	位置	惠济区京广快速路与天河路交汇处
项目占地	2300亩（一期63.4亩）	建筑面积	290万m ² （一期约11万m ² ）
容积率	2.49	物业类型	住宅、商业
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 项目总占地2300亩，为苏屯城中村改造，打造郑州首个文旅项目，总建面290万m²，项目规划19个组团：14个住宅组团、3个商业组团、1个教育组团、1个医疗组团；项目自身建有40万m²商业，内部配套有8所幼儿园、4所小学、1所中学； ✓ 一期住宅主要包含6+1层洋房、31层高层产品，洋房户型为140-143m²四房，高层为70m²两房、87-127m²三房、142m²四房； 		
目前阶段	✓ 项目10月1日营销中心开放，10月4日启动0元抵2000元入会；10月24日启动会员升级，交6000抵20000元；工程已开工，在建一期高层及洋房		
预计情况	✓ 预计均价9000元/m ² ，12月中旬开盘		

一、创意营销

纸媒+互联网移动端——昌建博泰·郑州国际汽车公园

- ◆ **背景**：随着纸媒关注度逐渐降低，其影响力也越来越小，加上项目营销推广同质化严重，亮点缺乏，纸媒营销陷入低谷，寻求突破点已迫在眉睫
- ◆ **形式**：
 - 1、10月22日在四大纸媒投放报广，简约报广与二维码相结合引悬念，利用客户的好奇心，使其参与到二维码扫描中；
 - 2、通过扫描二维码（QQ、微信均可），直接转至网页推广（**客户接受信息由被动变为主动**）——“揭秘中部一哥，全国第九的他”；
- ◆ **目的**：吸引客户的关注度，增加来电量，向市场传递项目声音
- ◆ **意义**：加强了传统媒体与新媒体的结合，同时**增加了纸媒的互动性和创意性**
- ◆ **效果**：10月22日报广投放当天，网页阅读量高达9000+；当天来电量一百余组，是平时日均来电量的四十多倍，效果较好



二、节日营销（10月1日国庆节）

外滩迪斯尼狂欢季——亚星金运外滩

- ◆ **活动目的**：以此增强客户对项目的亲切感和认知度，增加到访量
- ◆ **活动形式**：采用迪斯尼原版布景、动物形象、硬件设施等，在售楼部前打造仿真版迪斯尼乐园（**借用迪斯尼的影响力，树立项目形象**）
- ◆ **活动流程**：
 - 1、9月12日-13日花车巡游，拉开序幕；9月15日开票仪式启动；
 - 2、9月16日正式开票——三种方式：**微信游戏**（迪尼斯消消乐）、**拍照+朋友圈集赞**（以活动广告做背景自拍，发微博或微信集赞30个）、**转发项目微信活动链接**；
 - 3、10月1日开园，活动持续到10月7日。

- ◆ **活动效果**：活动期间累计到访量326组，效果一般

◆ **主要原因**：

- 1、**到访客户较少**：国庆7天小长假客户多数外出旅行；
- 2、**导视系统不充分**：项目售楼部位置相对靠里，而周边针对活动的宣传导视系统不足，加上南三环高架桥的影响，自然到访的客户有所减少；
- 3、**现场展示效果较差**：开放的娱乐设施有限，与真实的迪斯尼乐园相距甚远，客户体验感较差，心里落差较大。

- ◆ **备注**：据了解，此次活动大约花费了100万元

9月12日-13日花车巡游



9月15日开票仪式



9月16日正式抢票



10月1日开园，活动持续了7天



三、地产众筹

互联网+金融投资+营销推广——东原·纳帕溪谷（武汉）

◆ **活动目的**：获得销冠后，长时期无大型营销动作，需要向市场发声

◆ **前期宣传**：

线上热点造势：制造话题——武汉土豪别墅求婚视频，引发热议；

线下情景互动体验：“10月17日良辰必有重谢”户外LED上线，引悬念；

◆ **活动流程**：

1、制造营销节点：别墅折扣竞拍（吸引到访）；

2、房企互联网新品“墅钱宝”上线（众筹20%收益分红）

◆ **活动效果**：“墅钱宝”上线一分钟售罄，参与人数10W+；项目在1周内也完成了逾5000万的销售额



互联网金融+时代投资+战略转型——建业凯旋一号（郑州）

10月31日建业首款众筹产品“凯旋一号”发布会于集团总部2号会议室圆满举行

◆ **众筹时间**：11月2日-6日

◆ **众筹资金**：筹集资金1500余万（投资10万起，不限股数，认满既止）

◆ **预计收益（年收益至少10%以上）**：

租金年化收益率预计达到5%以上；众筹商铺可融资实现4.8%**投资收益率**；内部纯一层的众筹商铺**物业增值**高达54%；

◆ **商铺产权**：将根据众筹人数成立对应的股份公司，众筹者均为股份公司的股东，商铺产权属于投资人共同成立的股份公司



04

月度营销推广

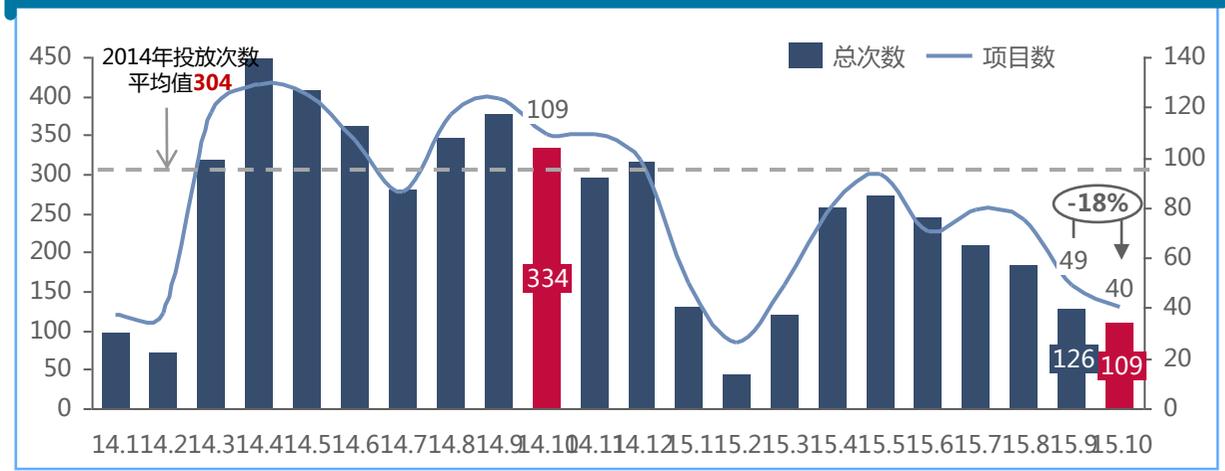
four



4 营销推广【硬广分析】

金九银十楼市热销，传统纸媒投放表现冷清，尤以硬广表现最为明显，投放稀少；10月硬广投放量环比减少13%，同比减少近七成，投放项目个数环比减少18%

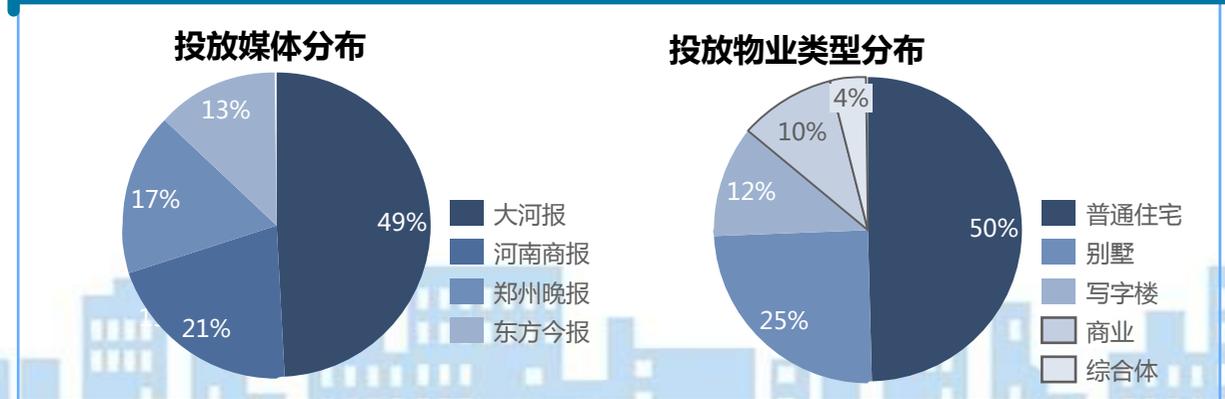
2014.1-2015.10硬广月度投放量走势分析



表：10月硬广投放规格排名

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
恒大金碧天下	平原新区	14.25	19	首付1.8万起抢奢装湖居3房	大河报、郑州晚报、河南商报、东方今报
华南城	新郑龙湖	10	9	跟着商报买商铺	河南商报、东方今报
万科城	高新区	8	1	我的万科我们的城	河南商报
新和鑫睿达广场	高新区	6	6	首付3万起买1得2	大河报、郑州晚报、河南商报
恒大绿洲	经开区	6	6	首付3万起告别郑漂	大河报、河南商报、东方今报
昌建博泰·郑州国际汽车公园	经开区	新项目入市		据说即将驾临郑州	大河报、郑州晚报、河南商报、东方今报

2015年10月硬广投放媒体、物业类型分布

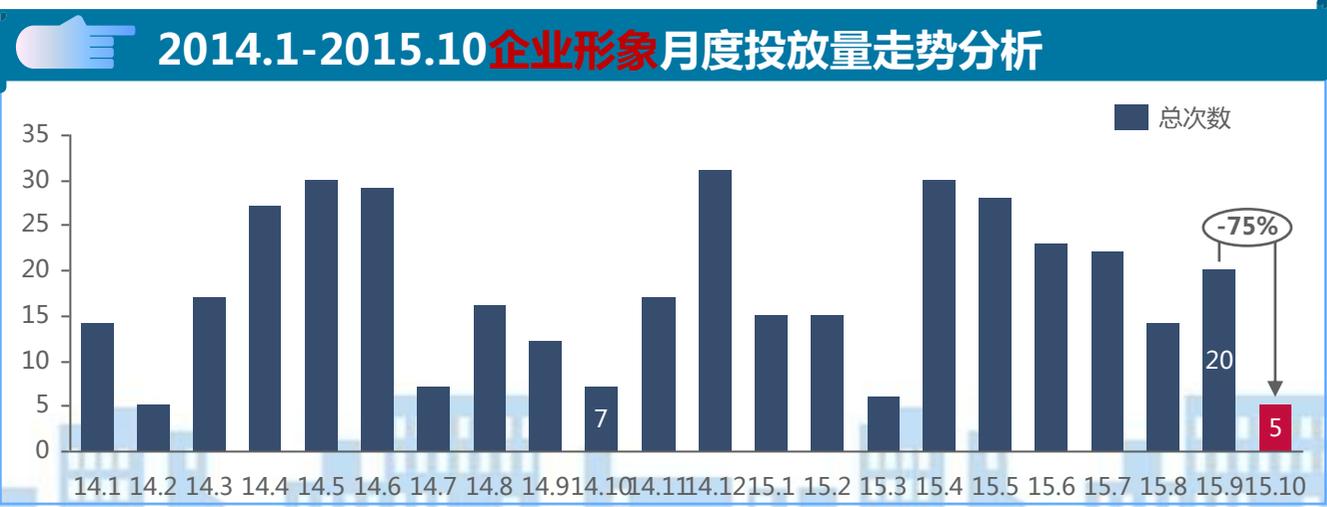
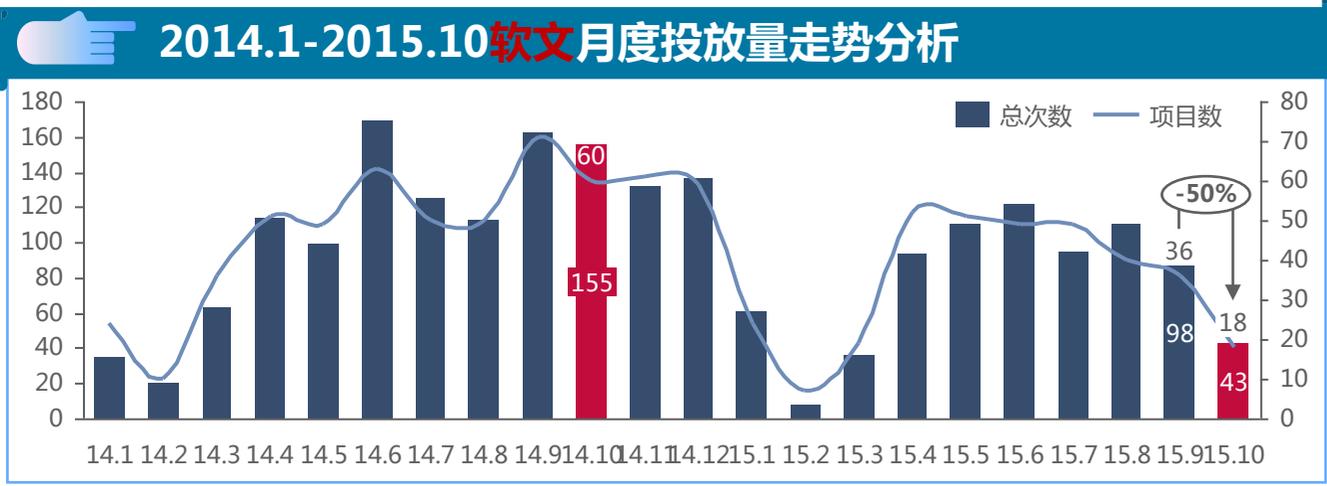


泰辰点评：

- ◆**硬广投放量持续递减：**10月硬广投放项目数环比下降18%，同比下降63%；投放次数环比下降13%，同比下降67%；10月硬广投放次数低于2014年平均水平64%；
- ◆**大河报为主媒投放：**10月大河报投放量占比49%，环比减少4%；东方今报投放量环比微增；河南商报环比增投9%，主要由于华南城与河南商报合作及万科城的八连版投放、恒大金碧天下各报均有投放；
- ◆**普通住宅投放依然占主位：**10月各物业类型中普通住宅投放占一半，环比减少5%；别墅类投放占比环比增加8%；

4 营销推广【软文、企业形象分析】

10月软文投放与硬广表现一致，呈递减趋势，投放项目环比减少五成；企业形象仅有5个房企投放，其中康桥地产（刘若英演唱会）、郑州清华园（张信哲演唱会发布会）依旧借助明星演唱会活动造势



表：10月软文投放规格排名

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
恒大绿洲	经开区	3.75	7	兑现品质承诺 恒大绿洲欢迎您业主回家	大河报、河南商报、东方今报
恒大金碧天下	平原新区	3.25	7	全民挑战季 狂欢御景湾	大河报、郑州晚报、河南商报、东方今报
昌建博泰·郑州国际汽车公园	经开区	2.25	3	昌建为郑州圆一个汽车梦	郑州晚报、河南商报、东方今报
百荣世纪城	二七区	1.25	3	百荣盛放中原，推动新项目入市	郑州晚报、河南商报、东方今报
华南城	新郑龙湖	1.25	3	郑州华南城华盛奥莱购物中心来势迅猛	河南商报、东方今报

图：企业形象（康桥地产、郑州清华园）

张信哲2015世界巡回演唱会(郑州站)新闻发布会举行

10月26日,张信哲2015世界巡回演唱会(郑州站)新闻发布会在郑州清华园·大溪地国际酒店隆重举行,张信哲在郑州清华园·大溪地国际酒店与媒体进行了零距离接触,吸引了万多名媒体记者。

“ME”影犹在,哲前已来

张信哲的演唱会巡演已经走过了2006年,张信哲在郑州清华园·大溪地国际酒店,张信哲的演唱会巡演已经走过了2006年,张信哲在郑州清华园·大溪地国际酒店,张信哲的演唱会巡演已经走过了2006年...

刘若英2015世界巡回演唱会

11.14 郑州

刘若英2015世界巡回演唱会(郑州站)新闻发布会在郑州清华园·大溪地国际酒店隆重举行,刘若英在郑州清华园·大溪地国际酒店与媒体进行了零距离接触,吸引了万多名媒体记者。

深圳市泰辰置业顾问有限公司

最具生命力的房地产综合服务平台



地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

